

Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení reálného břemene

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 oprávněný** 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 povinný** 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 o smlouvě budoucí o zřízení reálného břemene (dále jen „**Smlouva**“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Budoucí oprávněný 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 „**Oprávněný pozemek**“), na němž se nachází zpevněná asfaltová pozemní komunikace (dále jen „**Komunikace**“) vedoucí k oplocenému areálu. Letecký snímek Oprávněného pozemku je **Přílohou č. 1** této Smlouvy.
2. Budoucí povinný je vlastníkem pozemků **parc. č. 2092/1, 2092/4, 2092/5, 2092/6**, vše k. ú. **Krč**, obec **Praha**, zapsané na LV č. 1815 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Zatížené pozemky**“).
3. Budoucí oprávněný prohlašuje, že je developerskou společností, která plánuje vybudovat bytový dům, který se má nacházet na Zatížených pozemcích (dále jen „**Developerský projekt**“). V souvislosti s uvedeným záměrem má Budoucí povinný zájem na zajištění

přístupu k uvedeným pozemkům prostřednictvím Komunikace, která se nachází na Oprávněném pozemku, a která vede na Zatížené pozemky. Tento přístup má být zajištěn prostřednictvím zřízení služebnosti na základě smlouvy o zřízení služebnosti, která bude v budoucnosti uzavřena mezi Budoucím povinným a Budoucím oprávněným.

4. Současně s touto Smlouvou uzavírají Smluvní strany smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene, kterou se Budoucí oprávněný zavazuje uzavřít v budoucnu s Budoucím povinným smlouvu o zřízení věcného břemene, jejímž předmětem bude zřízení pozemkové služebnosti průjezdu a průchodu ve prospěch Budoucího povinného a každého dalšího vlastníka Zatížených pozemků, a k tíži Oprávněného pozemku. Zřizované věcné břemeno bude spočívat v právu chodit pěšky a jezdit vozidly přes Oprávněný pozemek (dále jen „**Věcné břemeno**“).

II. Předmět Smlouvy

1. Budoucí povinný se zavazuje uzavřít s Budoucím oprávněným smlouvu, jejímž předmětem bude **zřízení reálného břemene ve prospěch Budoucího oprávněného a každého dalšího vlastníka Oprávněného pozemku a k tíži Zatížených pozemků**, které bude spočívat v **povinnosti Budoucího povinného a každého dalšího vlastníka Zatížených 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**“), a to vše v té části Oprávněného pozemku, která je specifikována v návrhu geometrického plánu, který je **Přílohou č. 2** této Smlouvy.
2. Reálné břemeno bude zřízeno jako **časově neomezené**.
3. Reálné břemeno bude zřízeno **úplatně**.
4. Ve smlouvě o zřízení Reálného břemene bude rozsah Reálného břemene specifikován geometrickým plánem zpracovaným na náklady Budoucího povinného, který se bude shodovat s návrhem geometrického plánu v **Příloze č. 2**.
5. Smluvní strany sjednávají, že smlouva o zřízení Reálného břemene bude uzavřena ve znění, které bude v podstatných ohledech odpovídat vzoru, který tvoří **Přílohu č. 3** této Smlouvy. Budoucí povinný je oprávněn navrhnout ustanovení smlouvy o zřízení Reálného 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 Reálného břemene za dostatečně určitý.

III. Podmínky zřízení Reálného 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 Reálného břemene současně s výzvou k uzavření smlouvy o zřízení Věcného břemene, pokud budou splněny **následující podmínky**:

- a) Budoucí povinný 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 stanoviska jsou **Přílohou č. 4** této Smlouvy;
- b) Budoucí oprávněný schválí dokumentaci pro územní řízení a pro stavební povolení vztahující se k Developerskému projektu;

V této souvislosti Smluvní strany potvrzují, že Budoucí oprávněný se před podpisem této Smlouvy podrobně seznámil se studií Developerského projektu, která je **Přílohou č. 5** této Smlouvy (dále jen „**Studie**“). Budoucí povinný předloží Budoucímu oprávněnému ke schválení dokumentaci pro územní řízení a pro stavební povolení vztahující se k Developerskému projektu a akceptuje a do příslušné dokumentace zapracuje veškeré připomínky Budoucího oprávněného, které v otázce využití a případných stavebních úprav Komunikace nacházející se na Oprávněném pozemku nebudou v rozporu se Studií. Pokud Budoucí oprávněný bude jejich zapracování považovat za nedostatečné, sdělí tuto skutečnost Budoucímu povinnému a stanoví mu přiměřenou lhůtu k přepracování dokumentace a sdělí mu, jakým způsobem má připomínky zapracovat. Pokud Budoucí povinný ani poté připomínky ve všech podstatných ohledech nezpracuje, sdělí Budoucí oprávněný Budoucímu povinnému písemně, že jejich zapracování 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 Reálného břemene ani do 5 let od uzavření této Smlouvy, tato Smlouva zanikne.

IV.

Výzva k uzavření smlouvy o zřízení Reálného břemene

1. Kterákoliv ze Smluvních stran je oprávněna vyzvat písemně druhou Smluvní stranu k uzavření smlouvy o zřízení Reálného břemene a současně smlouvy o zřízení Věcného 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 Reálného břemene bude uzavřena i smlouva o zřízení Věcného břemene.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práva odpovídajícího Reálnému břemeni dle smlouvy o zřízení Reálného břemene bude podán Budoucím oprávněným nejpozději do 5 dnů ode dne uzavření smlouvy o zřízení Reálného břemene. Náklady spojené se vkladem Reálného břemene ponese Budoucí povinný.
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 a ocenění Reálného břemene

1. Reálné břemeno bude zřízeno **úplatně**, a to za cenu **500,- Kč včetně DPH**.
2. Bližší podmínky úhrady úplaty budou stanoveny smlouvou o zřízení Reálného břemene.

VI. Vykupitelnost

1. Reálné břemeno bude zřízeno jako **vykupitelné**.
2. Budoucí povinný bude oprávněn vykoupit věcné břemeno **formou výpovědi** budoucí smlouvy **s výpovědní dobou v trvání 24 měsíců** (dále jen „**Výpověď**“). Budoucí povinný bude oprávněn budoucí smlouvu **vypovědět nejdříve po uplynutí 50 let od vzniku Reálného břemene**.
3. Budoucí povinný bude povinen doručit Výpověď Budoucímu oprávněnému v písemné formě na adresu jeho sídla. Výpovědní doba počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bude Výpověď doručena Budoucímu oprávněnému.
4. Budoucí povinný bude povinen v případě Výpovědi zaplatit Budoucímu oprávněnému výkupné ve výši odpovídající hodnotě Reálného břemene podle znaleckého posudku (dále jen „**Výkupné**“). Zadavatelem znaleckého posudku bude Budoucí oprávněný, který náklady na vypracování znaleckého posudku přeučtuje Budoucímu povinnému.
5. Budoucí oprávněný doručí Budoucímu povinnému znalecký posudek bez zbytečného odkladu po doručení Výpovědi.
6. Budoucí povinný bude mít **právo vzít svou výpověď zpět**, a to do 2 měsíců od obdržení znaleckého posudku.
7. Po marném uplynutí lhůty pro zpětvzetí Výpovědi bude Budoucí oprávněný oprávněn vystavit Budoucímu povinnému fakturu na zaplacení Výkupného.
8. Budoucí povinný bude povinen zaplatit Výkupné na základě faktury – daňového dokladu, se splatností 30 kalendářních dnů ode dne doručení faktury Budoucímu povinnému.
9. V případě, že nebudou dodrženy podmínky stanovené pro možnost vykoupení Reálného břemene nebo nebude řádně a včas zaplacen Výkupné, považuje se Výpověď za neplatnou od samého počátku a současně bude Budoucí povinný povinen uhradit Budoucímu oprávněnému veškeré náklady, které mu vzniknou v souvislosti s vyčíslením Výkupného, a to do 30 dnů od doručení faktury.

VII. Katastr nemovitostí

1. Pro případ, že nebude z formálních důvodů proveden zápis na základě smlouvy o zřízení Reálného břemene do katastru nemovitostí, zavází 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, zaváže se Smluvní strany k odstranění katastrálním úřadem uvedených vad ve lhůtách stanovených katastrálním úřadem.

VIII.

Smluvní pokuty

1. Pro případ, že Budoucí povinný poruší některou ze svých povinností uvedených v čl. II. této Smlouvy, k jejichž dodržení bude povinen na základě smlouvy o zřízení Reálného břemene, a tuto povinnost nesplní ani do 10 pracovních dnů ode dne doručení výzvy Budoucího oprávněného ke zjednání nápravy, se Budoucí povinný ve smlouvě o zřízení Reálného břemene zaváže zaplatit Budoucímu oprávněnému smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení. Výzva k úhradě smluvní pokuty bude mít formu faktury.
2. Uplatněním smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody převyšující smluvní pokutu.
3. Veškeré smluvní pokuty dle tohoto článku jsou splatné ve lhůtě 21 kalendářních dnů ode dne, kdy Budoucí oprávněný doručí Budoucímu povinnému písemnou výzvu k jejich úhradě, a to na účet Budoucího oprávněného uvedený v záhlaví této Smlouvy. Výzva k úhradě smluvní pokuty bude mít formu faktury.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva a právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti uveřejněním ze strany Budoucího oprávněného prostřednictvím 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**“).
3. Smluvní strany se zavazují, že pokud se kterékoli ustanovení Smlouvy nebo s ní související ujednání či jakákoli její část ukáže být neplatnými zdánlivými či se neplatnými stanou, neovlivní tato skutečnost platnost Smlouvy jako takové. V takovém případě se Smluvní strany zavazují nahradit neplatné či zdánlivé ustanovení ustanovením platným, které se svým ekonomickým účelem pokud možno nejvíce podobá neplatnému či zdánlivému ustanovení. Obdobně se bude postupovat v případě ostatních zmíněných nedostatků Smlouvy či souvisejících ujednání.
4. Ve všech záležitostech Smlouvou výslovně neupravených se vztahy mezi Smluvními stranami řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“).
5. Smlouva se vyhotovuje **ve dvou stejnopisech** s platností originálu, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.
6. Smlouvu lze upřesnit, doplnit či změnit, a to pouze formou písemných, oboustranně podepsaných dodatků číslovaných ve vzestupné řadě.
7. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku, ani za důvěrné informace. Budoucí povinný dále bere na vědomí, že Budoucí oprávněný je povinen na žádost třetí osoby poskytovat informace v souladu se zák. 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.

8. Smluvní strany prohlašují, že Smlouva v plném rozsahu odpovídá jejich svobodné vůli, její text v celém rozsahu přečetly a s veškerými jejími ustanoveními souhlasí.

Příloha č. 1 Letecký snímek Oprávněného pozemku

Příloha č. 2 Návrh geometrického plánu

Příloha č. 3 Vzor smlouvy o zřízení Reálného břemene

Příloha č. 4 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. 5 Studie Developerského projektu

V Praze dne

V Praze dne

Za Budoucího oprávněného
**Dopravní podnik hl. m. Prahy,
akciová společnost**

Za Budoucího povinného
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