

# Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcného břemene

uzavřená mezi

vlastníkem panujících nemovitostí

[[X] se sídlem [X], IČ: [X], zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [X] soudem v [X], oddíl [X], vložka [X]]

zastoupeným [X]

- dále jen „oprávněný“ -

a

vlastníkem služebného pozemku

[[X] se sídlem [X], IČ: [X], zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [X] soudem v [X], oddíl [X], vložka [X]]

zastoupeným [X]

- dále jen „povinný“ -

dále jen společně „smluvní strany“

## § 1 Předmět smlouvy

1.1 Předmětem této smlouvy o smlouvě budoucí je závazek povinného uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene služebnosti stezky (včetně chůze) a cesty (včetně jízdy) podle přílohy 1 („hlavní smlouva“) a závazek oprávněného zajistit uzavření hlavní smlouvy s budoucím nabyvatelem pozemku. Na základě hlavní smlouvy bude ve prospěch panujících nemovitostí a k tíži služebného pozemku zřízeno věcné břemeno stezky (včetně chůze) a cesty (včetně jízdy) včetně vybudování, užívání, údržby, úprav a oprav dopravního napojení na služebném pozemku.

1.2 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do [TT.MM.JJJJ].

## § 2 Vymezení pojmů

2.1 Níže uvedené pojmy jsou definovány následujícím způsobem a budou používány v celém textu smlouvy:

2.1.1 „služebný pozemek“

Služebný pozemek má být zatížen zřízením věcného břemene. Je tvořen následujícími č. parc.:

a) pozemek parc. č. [X] o výměře [X] m<sup>2</sup>, v katastrálním území [X];

b) pozemek parc. č. [X] o výměře [X] m<sup>2</sup>, v katastrálním území [X];

[...]

Poloha pozemků a) – b) je vyznačena na katastrální mapě (příloha 2). Odpovídající výpisy z katastru nemovitostí jsou připojeny jako příloha 3.

2.1.2 „panující nemovitosti“

Věcné břemeno bude zřízeno ve prospěch panujících nemovitostí. Panující nemovitosti jsou tvořeny následujícími nemovitostmi:

a) pozemek parc. č. [X] o výměře [X], v katastrálním území [X];

b) pozemek parc. č. [X] o výměře [X], v katastrálním území [X];

[...]

Poloha pozemků a) – b) je vyznačena na katastrální mapě (příloha 4). Odpovídající výpisy z katastru nemovitostí jsou připojeny jako příloha 5.

2.1.3 „dopravní napojení“

Znamená komunikaci (včetně obslužných zařízení), která bude vybudována na služebném pozemku a bude sloužit k přístupu a příjezdu k samoobslužnému obchodnímu domu (tj. stavba, která má být vybudována na panujících nemovitostech). Poloha dopravního napojení je vyznačena v situačním plánu v příloze 6.

2.1.4 „budoucí nabyvatel pozemku“

Třetí osoba, kterou určí oprávněný, na níž oprávněný v budoucnu zamýšlí převést vlastnické právo k panujícím nemovitostem.

## § 3 Uzavření hlavní smlouvy

3.1 Oprávněný nebo budoucí nabyvatel pozemku může kdykoli v souladu s touto smlouvou písemně vyzvat povinného (nejpozději však do dne uvedeného v § 1.2 této smlouvy) k uzavření hlavní smlouvy, bude-li splněna následující podmínka:

- bude vydán či opatřen odpovídající užívací titul pro užívání dopravního napojení.

3.2 Povinný je povinen uzavřít do 30 kalendářních dní od doručení písemné výzvy oprávněného resp. budoucího nabyvatele pozemku s tímto hlavní smlouvou.

3.3 Oprávněný se zavazuje, že nechá na vlastní náklady vyhotovit geometrický plán, který bude odpovídat situačnímu plánu, z něžž bude vyplývat, v jakém rozsahu bude služební pozemek zatížen. Tento plán musí být povinnému předložen nejpozději v okamžiku doručení výzvy k uzavření hlavní smlouvy.

#### **§ 4 Úplata**

Za zřízení věcného břemene obdrží povinný v souladu s hlavní smlouvou jednorázovou úplatu ve výši [úplata netto],- Kč (slovy: [X] korun českých) plus případná DPH v zákonné výši.

#### **§ 5 Zákaz zabránění v provedení smlouvy**

5.1

Povinnému se až do okamžiku povolení vkladu věcného břemene do katastru nemovitostí zakazuje činit úkony, které by mohly zabránit, překazit či znemožnit provedení této smlouvy, zejména by pak mohly zabránit, překazit či znemožnit uzavření hlavní smlouvy.

5.2 Povinný musí zajistit, aby jeho právní nástupci a/nebo třetí osoby, jestliže tito/tyto mají nabytí vlastnické právo ke služebnímu pozemku, převzali/převzaly bez omezení jeho povinnosti z této smlouvy.

#### **§ 6 Stavební využití služebního pozemku**

6.1

Uzavřením této smlouvy uděluje povinný oprávněnému, budoucímu nabyvateli pozemku a třetím osobám, které jím budou pověřeny výstavbou samoobslužného obchodního domu a dopravního napojení, bezplatně právo k užívání služebního pozemku ke všem účelům souvisejícím s výstavbou samoobslužného obchodního domu a dopravního napojení. Toto právo zahrnuje především následující oprávnění:

- a) vybudování dopravního napojení na služebním pozemku a výstavba a provozování jakýchkoli zařízení, jež jsou nezbytná pro výstavbu a užívání dopravního napojení;
- b) neomezený přístup a příjezd ke služebnímu pozemku v souvislosti s výstavbou a užíváním dopravního napojení a výkon veškerých činností, jež souvisejí s výstavbou a užíváním dopravního napojení;
- c) právo předložit tuto smlouvu u všech příslušných orgánů veřejné správy při všech správních řízeních souvisejících s výstavbou a provozováním samoobslužného obchodního domu včetně dopravního napojení.

6.2 Dopravní napojení přejde po svém vybudování do vlastnictví budoucího nabyvatele pozemku.

6.3 Povinný je povinen v rozsáhlé míře podporovat oprávněného příp. budoucího nabyvatele pozemku při všech správních řízeních a stavebních opatřeních ve spojitosti s výstavbou samoobslužného obchodního domu a dopravního napojení.

#### **§ 7 Dodatečné závazky**

7.1 Plné moci

Povinný udělí oprávněnému, budoucímu nabyvateli pozemku nebo jím určeným třetím osobám do 7 pracovních dní po výzvě oprávněného veškeré plné moci nezbytné k provedení této smlouvy.

7.2 Informační povinnost

Povinný je podle § 11.6 povinen neprodleně předat oprávněnému a budoucímu nabyvateli pozemku veškeré informace v souvislosti s provedením této smlouvy.

7.3 Povinnost součinnosti

Povinný je povinen poskytovat součinnost při provádění této smlouvy a činit veškeré úkony nezbytné pro tento účel.

#### **§ 8 Ostatní ustanovení**

8.1 Nedovolené poskytování výhod

Povinný bere na vědomí, že oprávněný či budoucí nabyvatel pozemku nepodporuje ani nestrpí jakoukoli formu přímého či nepřímého poskytování výhod za účelem dosažení cílů předpokládaných touto smlouvou. Povinný nesmí tyto výhody poskytovat. Povinný odpovídá za veškeré následky vyplývající z porušení tohoto ustanovení, zejména za škodu vzniklou oprávněnému či budoucímu nabyvateli pozemku.

8.2 Ustanovení o důvěrnosti informací

Povinný nesmí zveřejnit žádné informace týkající se této smlouvy třetím osobám, s výjimkou svých právních a ekonomických poradců. Povinný odpovídá za porušení této povinnosti ze strany svých poradců jako za vlastní porušení. Povinný smí oznámit informace obsažené v této smlouvě pouze úřadům či institucím, které jsou k obdržení těchto informací na základě platných právních předpisů oprávněny. Totéž platí i po ukončení této smlouvy na dobu neurčitou.

8.3 Zákaz propagace

Povinný není oprávněn používat ke své propagaci název „XXXXX“, logo XXXX, důvěrné informace týkající se oprávněného či budoucího nabyvatele pozemku nebo obrazové záznamy či plány samoobslužných obchodních domů XXXX nebo tyto zveřejňovat v prospektech, novinách, na internetu nebo v jiných médiích. Totéž platí i po ukončení této smlouvy na dobu neurčitou.

8.4 Převod smlouvy, postoupení pohledávek a započtení

Oprávněný je kdykoli oprávněn zcela či z části postoupit práva a povinnosti z této smlouvy budoucímu nabyvateli pozemku a tento je pak kdykoli může dále postoupit třetím osobám resp. postoupit zcela či z části tuto

smlouvu dle § 1895 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) třetím osobám případně může postoupit pouze pohledávky.

Povinný předem souhlasí s postoupením práv a povinností z této smlouvy, s postoupením smlouvy či s případným postoupením pohledávek. Postoupení práv a povinností z této smlouvy, postoupení smlouvy či postoupení pohledávek bude ve vztahu k povinnému účinné nejpozději v okamžiku, kdy oprávněný či budoucí nabyvatel pozemku tyto skutečnosti písemně oznámí povinnému. Při postoupení smlouvy se § 1899 OZ nepoužije (vylučuje se).

Povinný nesmí převádět práva a povinnosti z této smlouvy třetím osobám. Pohledávky z této smlouvy nesmí povinný postupovat třetím osobám.

Povinný není oprávněn započítávat své pohledávky vůči pohledávkám oprávněného či budoucího nabyvatele pozemku. Oprávněný či budoucí nabyvatel pozemku smí své pohledávky započítávat v neomezeném rozsahu.

## **§ 9 Smluvní pokuty**

9.1 V případě, že povinný neuzavře hlavní smlouvu ve lhůtě uvedené v § 3.2, je povinen uhradit oprávněnému smluvní pokutu ve výši [X],- Kč (slovy: [X] korun českých) za každý den prodlení, celkem však nejvýše [X],- Kč (slovy: [X] korun českých).

9.2 V případě, že povinný poruší § 5 (Zákaz zabránění v provedení smlouvy), je povinen uhradit oprávněnému smluvní pokutu ve výši [X],- Kč (slovy: [X] korun českých).

9.3 V případě, že povinný poruší § 8.2 (Ustanovení o důvěrnosti informací) nebo § 8.3 (Zákaz propagace), je povinen uhradit oprávněnému smluvní pokutu ve výši [X],- Kč (slovy: [X] korun českých) za každý případ porušení.

9.4 Povinný se zavazuje uhradit oprávněnému danou smluvní pokutu ve lhůtě 30 (slovy: třiceti) pracovních dní (připsání platby na účet) od doručení písemné výzvy oprávněného.

9.5 Další nároky oprávněného, zejména nároky na náhradu škody (včetně ušlého zisku a nemajetkové újmy), nejsou úhradou smluvní pokuty dotčeny. Oprávněný může požadovat vedle úhrady smluvní pokuty i náhradu škody (včetně ušlého zisku a nemajetkové újmy). Povinný musí uhradit smluvní pokutu bez ohledu na to, zda porušení dané smluvní povinnosti zavinił

## **§ 10 Náklady**

10.1 Veškeré náklady souvisejících s plněním této smlouvy nese povinný.

10.2 Náklady právního a daňového poradenství si hradí každá smluvní strana ze svého.

## **§ 11 Závěrečná ustanovení**

11.1 Soudní příslušnost

Nepodaří-li se dosáhnout smírného řešení, budou veškeré spory vznikající z této smlouvy nebo v souvislosti s ní rozhodovány řádným soudem podle místa sídla oprávněného.

11.2 Aplikované právo - jazyk

Tato smlouva se řídí českým právem a byla vyhotovena v českém a německém jazyce. Při odlišnostech mezi českým a německým jazykem má přednost znění v českém jazyce.

11.3 Salvátorská doložka

Je-li nebo stane-li se část této smlouvy neplatnou či neúčinnou, bude neplatné či neúčinné ustanovení nahrazeno odpovídajícím ustanovením, které odpovídá účelu této smlouvy a u něhož lze předpokládat, že by její smluvní strany byly sjednaly, kdyby jim byla známa neúčinnost či neplatnost původního ustanovení. Ostatní ustanovení této smlouvy zůstávají neplatností a neúčinností tohoto ustanovení nedotčeny.

11.4 Písemná forma – změny smlouvy

Nebyly učiněny ústní dohody k této smlouvě. Změny této smlouvy musí být učiněny písemně. Totéž platí i pro změny tohoto ustanovení o písemné formě.

Povinný se tímto vzdává práva domáhat se zrušení této smlouvy dle § 2000 OZ. Povinný se dále vzdává práva domáhat se při podstatné změně okolností, která založí zvlášť hrubý nepoměr, obnovení smluvní rovnováhy dle § 1765 OZ, resp. povinný přebírá na sebe nebezpečí změny okolností dle § 1765 OZ.

§ 1793 OZ se nepoužije (vylučuje se).

11.5 Počet vyhotovení

Tato smlouva byla vyhotovena ve [X] (slovy: [X]) vyhotoveních ve stejném znění.

11.6 Oznámení

Oznámení adresovaná smluvním stranám musí být učiněna písemně. Považují se za doručená pouze tehdy a v okamžiku, jestliže doručení proběhlo osobně, doporučeným dopisem či kurýrní službou na adresy uvedené v hlavičce této smlouvy. Oznámení, která povinný předá oprávněnému jiným způsobem, nejsou právně účinná.

11.7 Smluvní strany prohlašují výslovně, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že tato po vzájemném projednání odpovídá jejich svobodné vůli a nebyla učiněna v nouzi.

## **§ 12 Přílohy**

příloha 1: hlavní smlouva

příloha 2: katastrální mapa ohledně služebného pozemku

příloha 3: výpis z katastru nemovitostí ohledně služebného pozemku

příloha 4: katastrální mapa ohledně panujících nemovitostí

příloha 5: výpisy z katastru nemovitostí ohledně panujících nemovitostí

příloha 6: situační plán

V/In                      dne/am

V/In                      dne/am

---

XXXXXX [X]  
[X]

---

[X]

V/In dne/am

---

XXXXXXXXXXXX  
[X]