

Vzor smlouvy o zřízení Nové služebnosti

Smlouva o zřízení služebnosti


kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu uzavřeli:

Městská část Praha - Dolní Měcholupy,

sídlem Dolnoměcholupská 168/37, Dolní Měcholupy, 111 01 Praha, IČO: 00231347,
zastoupena: _____

(na straně jedné dále také jen jako „**Oprávněný**“)

a



(na straně druhé dále také jen jako „**Povinní**“)

(Oprávněný a Povinní dále společně také jen jako „**Smluvní strany**“)

I. Úvodní ustanovení

- I.1 Na základě ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, je Oprávněný oprávněn v rozsahu stanoveném zákonem a Statutem hlavního města Prahy vystupovat v právních vztazích vůči Povinným, a to svým jménem a nést odpovědnost z těchto vztahů vyplývající.
- I.2 Povinní prohlašují, že jsou podílovými spoluvlastníky **pozemku parc. č. 701/73**, o zapsané výměře 22 752 m², orná půda, v obci Praha, katastrálním území Dolní Měcholupy, zapsaného na listu vlastnictví č. 723 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále také jen jako „**Pozemek**“).
- I.3 Povinní prohlašují, že mají zájem o výstavbu na Pozemku v souladu s parametry ověřovací studie zástavby „Ověřovací studie zástavby pozemku p. č. 701/73“, která je přílohou č. 1 této smlouvy (dále také jen jako „**Ověřovací studie**“). Ověřovací studie obsahuje následující parametry výstavby na Pozemku:
- i) jedná se výhradně o výstavbu pro bydlení v rodinných domech, dvojdomcích a bytových domech ve funkční ploše OB-C,
 - ii) předpokládaná výměra funkční plochy OB-C činí 6 768 m²,
 - iii) nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch je 0,5 v souladu s požadovanou Změnou Územního plánu,
 - iv) předpokládaný nejvyšší přípustný rozsah hrubých podlažních ploch činí 3 384 m² (výměra funkční plochy 6 768 m² x koeficient podlažních ploch 0,5),
 - v) rodinné domy a dvojdomy jsou uvažovány se 2 nadzemními podlažími, bytové domy s 2+1 nadzemními podlažími,

- vi) odstupové vzdálenosti zastavovaných budoucích parcel od pozemků sousedních vlastníků,
 - vii) odstupové vzdálenosti staveb jsou v souladu s právními předpisy,
- to vše dále společně také jen „**Parametry Ověřovací studie**“.
- I.4 Povinní dále prohlašují, že mají zájem převést vlastnické právo k Pozemku na dalšího vlastníka, a to za účelem výstavby na Pozemku v souladu s Parametry Ověřovací studie.
 - I.5 Oprávněný požaduje, aby případná výstavba na Pozemku byla uskutečněna v souladu s Parametry Ověřovací studie. Smluvní strany za tímto účelem již uzavřely dne ____ smlouvu o zřízení služebnosti (dále jen „**Původní smlouva**“), na základě které došlo ke zřízení služebnosti, která svými podmínkami odpovídá služebnosti uvedené níže, a to k celému Pozemku (dále jen „**Původní služebnost**“).
 - I.6 Na základě žádosti Povinných ze dne 15. 5. 2019 o změnu Územního plánu Hlavního města Prahy (dále jen „**Územní plán**“) došlo u části Pozemku ke změně funkčního využití části pozemku z plochy sportu (SP) na území čisté obytné (OB) (dále jen „**Změna územního plánu**“).
 - I.7 Smluvní strany se v Původní smlouvě dohodly, že v případě Změny územního plánu bude rozsah Původní služebnosti upraven a omezen pouze na část Pozemku, která bude mít funkční plochu čisté obytnou (OB). Povinní za tímto účelem nechali zhotovit geometrický plán č. ____ vyhotovený ____ (dále jen „**Geometrický plán**“), který je přílohou č. 2 této Smlouvy. Geometrickým plánem je vymezen rozsah služebnosti, jak je definována níže, na část Pozemku s funkční plochou čisté obytnou.
 - I.8 Smluvní strany mají zájem nahradit Původní služebnost novou služebností, jak je definována níže, kdy na základě jediného návrhu na vklad do katastru nemovitostí dojde k výmazu Původní služebnosti a zároveň, v souladu s touto smlouvou, dojde ke vkladu služebnosti definované níže k části Pozemku v rozsahu dle Geometrického plánu.

II. Zřízení služebnosti

- II.1 Povinní se touto smlouvou zavazují, že se v části Pozemku označené v Územním plánu jako funkční plocha OB-C, v rozsahu stanoveném Geometrickým plánem, po dobu trvání této Smlouvy zdrží jakékoliv výstavby, která by nebyla v souladu s následujícími podmínkami zástavby odvozenými od Parametrů Ověřovací studie:
 - i) bude se jednat výhradně o výstavbu pro bydlení v rodinných domech, dvojdomcích a bytových domech,
 - ii) nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch bude činit 0,5,
 - iii) nejvyšší přípustný rozsah hrubých podlažních ploch bude činit maximálně násobek výměry funkční plochy OB-C dle Změny Územního plánu a koeficientu podlažních ploch.
 - iv) rodinné domy a dvojdomy nebudou překračovat 2 nadzemní podlaží a výšku 8 metrů a jejich umístění bude respektovat umístění nastíněné v Ověřovací studii,
 - v) bytové domy nebudou překračovat 2+1 nadzemní podlaží a výšku 12 metrů a nebudou umístěny při jižní a západní hranici Pozemku, tj. na hranici Pozemku s ulicí Nad Vokolky a s ulicí Nad Sadem, a

vi) budou dodrženy odstupové vzdálenosti zastavovaných budoucích parcel dle Ověřovací studie,

vii) budou dodrženy odstupové vzdálenosti staveb v souladu s právními předpisy,

Povinní proto za tímto účelem touto smlouvou zřizují ve prospěch Oprávněného a k tíži části Pozemku vyznačené Geometrickým plánem, který je přílohou č. 2 této Smlouvy, služebnost, která spočívá v závazku Povinných a jakéhokoli dalšího vlastníka Pozemku zdržet se na Pozemku jakékoliv výstavby, která by nebyla v souladu se shora uvedenými Parametry Ověřovací studie (dále také jen jako „**Služebnost**“).

II.2 Služebnost se zřizuje bezúplatně.

II.3 Dojde-li po uzavření této smlouvy k rozdělení části Pozemku s funkční plochou čistě obytná (OB) na nové pozemky, které budou určeny pro jednotlivé stavby v souladu s Ověřovací studií (dále jen „**Nové pozemky**“), dohodly se Smluvní strany, že rozsah Služebnosti bude upraven tak, že nově se bude Služebnost vztahovat ke každému jednotlivému Novému pozemku samostatně, tedy ke každému Novému pozemku budou nově zřízeny samostatné služebnosti se stejnými podmínkami jako Služebnost (dále jen „**Samostatné služebnosti**“). Oprávněný se bezodkladně na výzvu Povinných zavazuje podepsat veškeré dokumenty nezbytné nebo vhodné k dosažení účelu dohodnutého Smluvními stranami v tomto článku II.3, tj. za účelem (i) zrušení Služebnosti k části Pozemku v rozsahu dle této smlouvy a jejímu výmazu z katastru nemovitostí a (ii) za účelem zřízení Samostatných služebností k Novým pozemkům. Oprávněný se zejména na výzvu Povinných zavazuje do 10 pracovních dnů uzavřít smlouvu o zřízení Samostatných služebností ve znění dle vzoru, který je přílohou č. 3 této smlouvy (dále jen „**Smlouva o Samostatných služebnostech**“). Smluvní strany výslovně sjednávají, že návrh na výmaz Služebnosti k části Pozemku z katastru nemovitostí a na vklad Samostatných služebností k Novým pozemkům do katastru nemovitostí bude podán jedním návrhem na vklad a podá jej Oprávněný do 10 pracovních dnů ode dne uzavření Smlouvy o Samostatných služebnostech.

II.4 Strany se dohodly, že k zániku Služebnosti nebo Samostatných služebností (dále společně jen „**Služebnosti**“) dochází vždy po naplnění účelu zřízení Služebností, kterým je výstavba na Pozemku v souladu s podmínkami zástavby, jak jsou uvedeny v čl. II.1 této Smlouvy. Služebnosti tedy zanikají dnem vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí nebo jiného konečného pravomocného rozhodnutí nebo jiné právní skutečnosti (dále jen „**Kolaudační rozhodnutí**“), na jejímž základě bude v souladu s právními předpisy umožněno užívání každé jednotlivé stavby určené pro bydlení (dále jen „**Stavba**“), která bude na Pozemku vystavěna v souladu s čl. **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** této Smlouvy. Služebnosti zanikají vždy v rozsahu ve vztahu ke každé takové jednotlivé části Pozemku, na níž Stavba stojí nebo jejíž součástí se Stavba stala, jakož i k části Pozemku, která má být se Stavbou užívána. Je-li Stavba vystavěna na Novém pozemku nebo stala-li se jeho součástí, zaniká Samostatná služebnost k celému Novému pozemku. Služebnosti se vždy omezí na zbývající části Pozemku nebo na Nové pozemky, na nichž dosud nestojí ani nejsou jejich součástí Stavby disponující Kolaudačním rozhodnutím. Bude-li vydáno Kolaudační rozhodnutí na všechny Stavby, které budou na Pozemku postupně vystavěny v souladu s Parametry Ověřovací studie, Služebnosti zcela zaniknou. Povinný se zavazuje poskytnout Oprávněným součinnost nezbytnou k tomu, aby došlo k výmazu Služebností k té části Pozemku nebo Novým pozemkům, na nichž stojí nebo jejichž součástí je Stavba disponující Kolaudačním rozhodnutím.

II.5 Veškeré náklady na pořízení Geometrického plánu, správní poplatky spojené s výmazem Služebnosti, případně správní poplatky spojené se zřízením a výmazem Samostatných

služebností z katastru nemovitostí, nesou Povinní. Náklady spojené s poskytováním právních služeb poskytovaných v souvislosti s jednáním a uzavřením této smlouvy nebo Smlouvy o samostatných služebnostech a se sepisem návrhů na vklad do katastru nemovitostí, nese každá strana ze svého.

- II.6 Nezanikne-li Služebnost v souladu s touto smlouvou, zejm. odstavcem II.4 nebo dříve, zanikne nejpozději uplynutím doby 50 let ode dne provedení zápisu Služebnosti dle této smlouvy do katastru nemovitostí této smlouvy. Oprávněný se v takovém případě zavazuje vydat Povinným bezodkladně od doručení písemné výzvy Povinných potvrzení o zániku Služebnosti a poskytnout Povinným součinnost k podání návrhu na výmaz Služebnosti z katastru nemovitostí.
- II.7 Práva Oprávněného ze Služebnosti přecházejí na právní nástupce Oprávněného. Závazky vyplývající se Služebnosti přecházejí na jakéhokoli dalšího vlastníka Pozemku zatíženého Služebností.
- II.8 Smluvní strany prohlašují, že trvalou změnou ve smyslu § 1299 odst. 2 občanského zákoníku není změna vlastníka Pozemku zatíženého Služebností ani rozdělení Pozemku na Nové pozemky.

III. Ostatní práva a povinnosti Smluvních stran

- III.1 Služebnost podle této smlouvy vzniká zápisem do katastru nemovitostí. Návrh na vklad Služebnosti podá Oprávněný do 10 pracovních dnů od podpisu této smlouvy, k čemuž jej Povinní touto smlouvou výslovně zmocňují. Povinní uhradí správní poplatek za podání návrhu na vklad.
- III.2 Pro zamezení pochybnostem Smluvní strany potvrzují, že zápisem Služebnosti podle této smlouvy do katastru nemovitostí zaniká Původní služebnost v rozsahu k celému Pozemku, jak byla vymezena Původní smlouvou.
- III.3 V případě, že návrh na vklad výmazu Původní služebnosti a vklad Služebnosti podle této smlouvy ve prospěch Oprávněného do katastru nemovitostí bude odmítnut, zamítnut nebo bude řízení o povolení vkladu pravomocně zastaveno, zavazují se Smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost a učinit vše potřebné pro to, aby v takovém případě došlo k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové smlouvy, jejíž obsah bude v podstatných náležitostech, po odstranění zjištěných vad, odpovídat obsahu této smlouvy, tak aby mohlo dojít ke vkladu Služebnosti do katastru nemovitostí. Toto ujednání a závazky z něj pro Smluvní strany vyplývající považují Smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu § 1785 a násl. občanského zákoníku.
- III.4 Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemně potřebnou součinnost k zápisu i výmazu Služebnosti podle této smlouvy. Oprávněný se současně zavazuje vydat Povinným potvrzení o zániku Služebnosti a poskytnout Povinným součinnost k podání návrhu na výmaz Služebnosti nebo její části z katastru nemovitostí, a to do 1 měsíce od písemné výzvy Povinných poté, kdy dojde ke splnění podmínek, v jejichž důsledku dojde podle této smlouvy k zániku Služebnosti nebo její části.

IV. Závěrečná ustanovení

- IV.1 Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu trvání Služebnosti dle ustanovení čl. II. 3 nebo II.4 této Smlouvy, kdy se zánikem Služebnosti zatěžující Pozemek zaniká i tato Smlouva.

- IV.2 Hovoří-li se v této smlouvě o Pozemku, rozumí se tím také jakákoli jeho část, včetně pozemků vzniklých v budoucnu oddělením či rozdělením Pozemku. Převodem vlastnického práva k Pozemku se rozumí také převod vlastnického práva k jakékoli jeho části, včetně převodu vlastnického práva k pozemkům vzniklým v budoucnu oddělením či rozdělením Pozemku, či jakéhokoli spoluvlastnického podílu na Pozemku. Tímto ustanovením nejsou dotčena ustanovení čl. **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** této smlouvy, jímž se zřizuje Služebnost k tíži části Pozemku vymezené Geometrickým plánem.
- IV.3 Uzavření této smlouvy bylo odsouhlaseno na zasedání zastupitelstva Oprávněného dne _____, a to usnesením č. _____.
- IV.4 Stane-li se vlastníkem Pozemku právnická osoba nebo bude-li tato smlouva postoupena na právnickou osobu, vzdává se takováto právnická osoba práva domáhat se zrušení závazků z této smlouvy podle § 2000 odst. 2 občanského zákoníku. Strany na sebe současně přebírají nebezpečí změny okolností podle § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
- IV.5 Tuto smlouvu lze měnit pouze na základě písemné dohody obou Smluvních stran, a to formou po sobě číslovaných dodatků. Za písemnou formu nebude pro účely této smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- IV.6 Smluvní strany nejsou oprávněny jednostranně započíst své pohledávky vzniklé z této smlouvy.
- IV.7 Práva a závazky z této smlouvy přecházejí na právní nástupce Smluvních stran. Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu ostatních Smluvních stran. V případě úmyslu Povinných převést vlastnické právo k Pozemku na jinou osobu, se Povinní zavazují Oprávněného o tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu písemnou formou vyrozumět.
- IV.8 Povinní se zavazují k tomu, že budou své případné právní nástupce nebo případného dalšího vlastníka Pozemku prokazatelně informovat o existenci a obsahu této smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků, a dále se Povinní zavazují, že smluvně zaváží své případné právní nástupce nebo případného dalšího vlastníka Pozemku k tomu, že i tito budou mít povinnost informovat své případné právní nástupce nebo případného dalšího vlastníka Pozemku o existenci a obsahu této smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků.
- IV.9 Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.
- IV.10 Tato smlouva, jakož i veškeré právní vztahy z ní vzniklé nebo s ní související, se řídí českým právem.
- IV.11 Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností výlučně příslušnými soudy České republiky a dle českých procesních předpisů.
- IV.12 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
- IV.13 Tato smlouva nabývá platnosti ke dni jejího podpisu Smluvními stranami a účinnosti ke dni uveřejnění v Registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb.

- IV.14 Má se za to, že došlá zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.
- IV.15 Tato smlouva je sepsána ve 14 vyhotoveních, z nich 1 vyhotovení obdrží Oprávněný, 12 vyhotovení obdrží Povinný a 1 vyhotovení bude přílohou návrhu na vklad práv podle této smlouvy do katastru nemovitostí, přičemž toto vyhotovení přebírá Oprávněný.
- IV.16 Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1 – Ověřovací studie
 - Příloha č. 2 – Geometrický plán
 - Příloha č. 3 – Vzor smlouvy o zřízení Samostatných služebností
- IV.17 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli a že nebyla uzavřena za jakéhokoliv nátlaku či tísně ani pod hrozbu násilí nebo lstí.

Oprávněný:

V _____ dne _____

Městská část Praha – Dolní Měcholupy

