

Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení pozemkových služebností

uzavřená v souladu s ustanovením § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského
zákoníku, v platném a účinném znění
(dále jen „**Smlouva**“)

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost

se sídlem: Sokolovská 42/217, Vysočany, 190 00 Praha 9,
IČ: 00005886,
DIČ: CZ00005886, plátce DPH,
zastoupená: Ing. Petrem Witowským, předsedou představenstva a
Mgr. Matej Augustín, člen představenstva,
zapsaná v: obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, spisová značka
B 847,
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Rytířská 29, Praha 1,
č. účtu: 1930731349/0800

dále jako „**Budoucí povinný**“

a

JK.RENT-INVEST, s.r.o.

se sídlem: Praha 4 – Chodov, Türkova 2357/22a, PSČ 14900,
IČ: 25630679,
DIČ: CZ25630679
zastoupená: Ing. Janem Kernem
zapsaná v: obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, spisová značka
C56322,
bankovní spojení: Komerční banka v Praze 8
č. účtu: 19-3939270277/0100

dále jako „**Budoucí oprávněný**“

nebo společně jako „**Smluvní strany**“

se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodly tak, jak stanoví tato Smlouva:

I.

Úvodní ustanovení

1. Budoucí povinný je vlastníkem pozemků parc. č. 3688/47 ostatní plocha o výměře 643 m² a parc. č. 2868/2 ostatní plocha o výměře 181 m² v k. ú. Břevnov, obec Praha, zapsaných na LV č. 1908 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jako „**Dotčené pozemky**“).
2. Budoucí oprávněný je investorem stavby „Burger King – Praha 6, Praha 6, Břevnov, Bělohorská par. č. 2860“ (dále jen „**Objekt**“), v jejímž rámci dojde na Dotčených Pozemcích k umístění kanalizační přípojky, k vybudování připojení nové komunikace na stávající místní komunikaci ulici Bělohorská a chodníku (dále jen „**Stavby**“).

3. Budoucí oprávněný prohlašuje, že byl seznámen s tím, že ke dni podpisu této Smlouvy je pozemek parc. č. 3688/47 zatížen:
 - Smlouvou o smlouvě budoucí o zřízení pozemkové služebnosti ze dne 4.7.2019 se společností T-Mobile Czech Republic a.s.- zákres v **příloze č. 3**.

II. Předmět Smlouvy

1. Předmětem této Smlouvy je závazek Budoucího povinného uzavřít s Budoucím oprávněným smlouvu o zřízení pozemkových služebností ve smyslu ustanovení § 1257 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění, ve prospěch Budoucího oprávněného a každého dalšího vlastníka Stavby, a to k tíži částí Dotčených pozemků ve vlastnictví Budoucího povinného. Zřizované pozemkové služebnosti budou spočívat v:
 - a) právu umístění kanalizační přípojky na Dotčených pozemcích, včetně umožnění přístupu na Dotčené pozemky za účelem oprav, údržby a rekonstrukce (**Služebnost I.**),
 - b) v právu vybudování příjezdové komunikace (vjezd) na stávající místní komunikaci v okolí – ulici Bělohorská a chodníku na Dotčených pozemcích, včetně umožnění přístupu na Dotčené pozemky za účelem oprav, údržby a rekonstrukce této komunikace (**Služebnost II.**),(dále společně jen „**Služebnosti**“).
2. Skutečný rozsah Služebností bude konkrétně specifikován geometrickým plánem zpracovaným dle skutečného provedení Stavby, přičemž tento rozsah Služebností nebude větší než rozsah nezbytně nutný ke splnění účelu Služebností.
3. Služebnosti budou zřízeny na dobu neurčitou.
4. Současně s touto Smlouvou uzavírají Smluvní strany smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení reálného břemene č. RS: 0001340022 (dále jen „**Smlouva o zřízení reálného břemene**“), jejímž předmětem je závazek Smluvních stran v budoucnu zřídit reálné břemeno blíže specifikované v uvedené smlouvě.

III. Výzva k uzavření smlouvy o zřízení Služebností

1. Budoucí oprávněný vyzve písemně Budoucího povinného k uzavření smlouvy o zřízení Služebností a současně Smlouvy o zřízení reálného břemene nejpozději do 90 dnů ode dne vydání kolaudačního souhlasu (dále jen „**Kolaudační souhlas**“) nebo kolaudačního rozhodnutí (dále jen „**Kolaudační rozhodnutí**“) Stavby. Nepodléhá-li Stavba Kolaudačnímu souhlasu nebo Kolaudačnímu rozhodnutí, vyzve Budoucí oprávněný písemně Budoucího povinného k uzavření smlouvy o zřízení Služebností a současně Smlouvy o zřízení reálného břemene nejpozději do 90 dnů ode dne dokončení Stavby. Za den dokončení Stavby podle předchozí věty se považuje den předání Dotčených pozemků zpět Budoucímu povinnému na základě předávacího protokolu sepsaného podle příslušných ustanovení nájemní smlouvy, k jejímuž uzavření se Smluvní strany zavazují v článku V. této Smlouvy.

2. Budoucí oprávněný je povinen k písemné výzvě **přiložit vedle Kolaudačního souhlasu** nebo Kolaudačního rozhodnutí, jestliže mu Stavba podléhala, rovněž geometrický plán s vyznačením Služebností, který nechá vyhotovit na své náklady. Podléhala-li Stavba územnímu řízení, je Budoucí oprávněný povinen **taktéž přiložit k písemné výzvě územní souhlas nebo územní rozhodnutí**. Nebude-li obsahovat písemná výzva přílohy dle tohoto odstavce Smlouvy, hledí se na ni jako by nebyla doručena, a to se všemi následky, které tato Smlouva spojuje s touto skutečností.
3. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práva odpovídajícího Služebnostem dle smlouvy o zřízení Služebností bude podán Budoucím povinným do 5 pracovních dnů poté, co Budoucí oprávněný prokáže Budoucímu povinnému výpisem z příslušného listu vlastnictví, že byl již proveden zápis reálného břemene dle Smlouvy o zřízení reálného břemene do katastru nemovitostí, a to za předpokladu připsání platby dle ustanovení článku IV. odst. 3 Smlouvy na účet Budoucího povinného. Budoucí oprávněný se zavazuje uhradit náklady spojené se vkladem Služebností do katastru nemovitostí.

IV. Úplata za Služebnosti

1. Služebnosti budou zřízeny úplatně. Úplata za Služebnosti dle článku II. odst. 2 Smlouvy bude stanovena na základě znaleckého posudku dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném a účinném znění ke dni podpisu smlouvy o zřízení Služebností, nejméně však ve výši 10.000 Kč za každou z nich (dále jen „**Znalecký posudek**“).
2. K úplatě za Služebnosti bude připočtena příslušná sazba DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o DPH**“). Zadavatelem Znaleckého posudku bude Budoucí povinný a náklady spojené s jeho vyhotovením se zavazuje uhradit v plné výši Budoucí oprávněný. Budoucí oprávněný se zavazuje Budoucímu povinnému takto určenou výši úplaty za zřízení Služebností k Dotčeným pozemkům uhradit dle odst. 3 tohoto článku.
3. Úhradu úplaty za Služebnosti, včetně nákladu souvisejícího se zřízením Služebností dle § 36 odst. 3 zákona o DPH (tj. náklady na vyhotovení Znaleckého posudku dle odst. 2 tohoto článku) a částky dle článku III. odst. 3 Smlouvy (náhrada spojená s návrhem na vklad Služebností do katastru nemovitostí dle § 36 odst. 13 Zákona o DPH), provede Budoucí oprávněný bezhotovostním převodem na účet Budoucího povinného na základě daňového dokladu – faktury vystavené Budoucím povinným do 8 pracovních dnů po podpisu smlouvy o zřízení Služebností se splatností 30 dnů od doručení daňového dokladu – faktury Budoucímu oprávněnému. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den podpisu smlouvy o zřízení Služebností.

V. Další práva a povinnosti Smluvních stran

1. Budoucí oprávněný se zavazuje uzavřít s Budoucím povinným po dobu realizace Stavby na Dotčených pozemcích nájemní smlouvu na části Dotčených pozemků, které budou vymezeny situačním plánkem, který bude nedílnou součástí této nájemní smlouvy (dále jen „**Nájemní smlouva**“). Výše nájemného bude sjednána buď dohodou Smluvních stran, nebo na základě znaleckého posudku, jehož zadavatelem bude Budoucí povinný a náklady spojené s jeho vyhotovením uhradí v plné výši Budoucí oprávněný s tím,

že minimální výše nájemného bude činit 10.000 Kč za každý započatý měsíc. K výši nájemného bude připočtena příslušná sazba DPH dle Zákona o DPH.

2. Nájemní smlouva bude uzavřena s platností ode dne jejího podpisu oběma Smluvními stranami a s účinností ode dne předání částí Dotčených pozemků dotčených Stavbou Budoucímu oprávněnému do dne zpětného převzetí částí Dotčených pozemků dotčených Stavbou Budoucím povinným, a to na základě oboustranně podepsaného předávacího protokolu. Tímto dnem dochází rovněž k zániku Nájemní smlouvy. Nájemní smlouva zanikne taktéž ke dni zřízení Služebností, nebyly-li části Dotčených pozemků dotčeny Stavbou předány zpět Budoucímu povinnému před tímto dnem.
3. Budoucí oprávněný je povinen vyzvat Budoucího povinného k uzavření Nájemní smlouvy nejpozději 60 dnů před zahájením stavebních prací, v případě nesplnění této povinnosti se Budoucí oprávněný zavazuje uhradit Budoucímu povinnému smluvní pokutu podle článku VI. odst. 1 této Smlouvy.
4. Budoucí oprávněný se zavazuje, že po ukončení stavebních prací na Dotčených pozemcích uvede Dotčené pozemky do 15 dnů na vlastní náklady do původního nebo předem dohodnutého stavu. Nebude-li to možné s ohledem na povahu provedených prací, uvede Dotčené pozemky do stavu odpovídajícího předchozímu účelu užívání.
5. Budoucí oprávněný je povinen v souvislosti s vybudováním Služebností II. zajistit na své náklady ochranu stávajících kabelů ve správě DPP JDCT v místě vybudování nového vjezdu z ulice Bělohorská k Objektu. Veškeré náklady spojené s provedením této přeložky zařízení bude hradit Budoucí oprávněný.
6. Budoucí oprávněný se zavazuje při realizaci Stavby postupovat v souladu se souhrnným stanoviskem Svodné komise Budoucího povinného zn. 100630/19Z875/875 ze dne 31.5.2021, které tvoří **Přílohu č. 2** této Smlouvy. V případě že Budoucí oprávněný svůj závazek v tomto bodě Smlouvy poruší a nedojde k nápravě ani v dodatečné a dostatečné lhůtě, kterou mu Budoucí povinný poskytne v písemné výzvě, kde bude konkrétní porušení závazku Budoucího oprávněného specifikováno, má Budoucí povinný 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 Budoucím povinným.

VI. Smluvní pokuty

1. V případě, že Budoucí oprávněný nevyzve Budoucího povinného k uzavření Smlouvy o zřízení Služebností a současně Smlouvy o zřízení reálného břemene v termínu stanoveném v článku III. odst. 1 Smlouvy či k uzavření Nájemní smlouvy v termínu stanoveném v článku V. odst. 3 Smlouvy, je povinen zaplatit Budoucímu povinnému smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý započatý měsíc prodlení.
2. V případě, že Budoucí oprávněný zahájí na Dotčených pozemcích Stavbu před uzavřením Nájemní smlouvy, je povinen zaplatit Budoucímu povinnému smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý započatý měsíc porušení této své povinnosti.
3. V případě, že Budoucí oprávněný neuvede Dotčené pozemky do lhůty stanovené v článku V. odst. 4 Smlouvy do původního nebo předem dohodnutého stavu nebo do stavu odpovídajícího předchozímu účelu užívání, je povinen zaplatit Budoucímu povinnému smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý započatý měsíc prodlení. Zaplacení této

smluvní pokuty nezprošťuje Budoucího oprávněného povinnosti uvést Dotčené pozemky do původního nebo předem dohodnutého stavu nebo do stavu odpovídajícího předchozímu účelu užívání.

4. Uplatněním výše zmíněných smluvních pokut není nikterak dotčen nárok Budoucího povinného na náhradu škody, který lze vymáhat v plné výši vedle smluvní pokuty.
5. Veškeré smluvní pokuty dle tohoto článku jsou splatné ve lhůtě 30 kalendářních dnů ode dne, kdy byly uplatněny na základě dokladu – fakturou u Budoucího oprávněného, a to na účet Budoucího povinného uvedený v záhlaví této Smlouvy.

VII.

Odstoupení od Smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že od této Smlouvy lze odstoupit v následujících případech:
 - nedojde-li Stavbou k dotčení nebo omezení Dotčených pozemků,
 - nedojde-li k vydání příslušných povolení a Stavba nebude realizována,
 - dnem pozbytí platnosti vydaných příslušných povolení k provedení Stavby,
 - v důsledku marného uplynutí lhůty k uzavření smlouvy o zřízení Služebností, tj. nejpozději do tří let ode dne uzavření této Smlouvy.
2. Budoucí povinný je dále oprávněn od této Smlouvy odstoupit při nesplnění povinností Budoucího oprávněného plynoucích z článku III. odst. 1 nebo článku V. odst. 1 Smlouvy.
3. Odstoupením se Smlouva ruší, a toto odstoupení je účinné doručením písemného projevu této vůle druhé Smluvní straně.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
2. Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky.
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. Smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž Budoucí povinný obdrží jedno vyhotovení a Budoucí oprávněný také jedno vyhotovení.
5. Budoucí povinný se zavazuje zveřejnit Smlouvu v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném a účinném znění. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 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. Budoucí oprávněný dále bere na vědomí, že Budoucí povinný 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 informace týkající se plnění této Smlouvy budou na žádost poskytnuty třetím osobám za podmínek stanovených tímto zákonem.

6. Práva a povinnosti Smluvních stran plynoucí z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce všech účastníků této Smlouvy.
7. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy: č. 1 – Situační zákres

č. 2 – Stanovisko Svodné komise Budoucího povinného ze dne 31.5.2021

č. 3 – Zákres zatížení

V Praze dne

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

V Praze dne

Za Budoucího oprávněného
JK.RENT-INVEST, s.r.o.

.....
Ing. Petr Witowski
předseda představenstva

.....
Ing. Jan Kern
jednatel

.....
Mgr. Matej Augustín
člen představenstva