

## **Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene – pozemkové služebnosti**


uzavřená v souladu s ustanovením § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění, jakož i v souladu s ustanovením § 104 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů Dále jen „ZEK“), v platném a účinném znění (dále jen „Smlouva“)

**ev. č. DP RS: 0001330022**

obchodní společnost: **Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost**  
 se sídlem: Sokolovská 42/217, Vysočany, 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, spis. zn. B 847  
 bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Rytířská 29, Praha 1  
 č. účtu: 1930731349/0800

dále jen „**Budoucí povinný**“

a

obchodní společnost: **CETIN a.s.**  
 se sídlem: Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9,  
 IČO: 04084063  
 DIČ: CZ204084063, plátce DPH  
 zastoupená:  na základě pověření (**Příloha č. 2**)  
 zapsaná v: obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 20623  
 bankovní spojení: PPF banka a.s.  
 číslo účtu: 2019160003/6000

dále jen „**Budoucí oprávněný**“

a

obchodní společnost: **JK.RENT-INVEST s.r.o.**  
 se sídlem: Tůrkova 2357/22a, 149 00 Praha 4 - Chodov  
 IČO: 25630679  
 DIČ: CZ25630679  
 zastoupená: Ing. Janem Kernem  
 zapsaná v: obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, spis zn. C 56322  
 bankovní spojení: Komerční banka v Praze 6  
 číslo účtu: 19-3939270277/0100

dále jako „**Investor**“

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 a parc. č. 2868/2 v k. ú. Břevnov, obec Praha, zapsaných na LV č. 1908 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Pozemky**“).
2. Investor realizuje stavbu „**Burger King – Praha 6, Břevnov, Bělohorská par. č. 2860**“ (dále jen „**Stavba**“), v jejímž rámci bude do částí Pozemků umístěna přípojka SEK (dále jen „**SEK**“) ve vlastnictví Budoucího oprávněného.

## II. Předmět Smlouvy

1. Budoucí povinný jakožto vlastník Pozemků uděluje tímto Investorovi a Budoucímu oprávněnému souhlas s realizací Stavby a s umístěním SEK na Pozemcích. Situační zakres s umístěním SEK na Pozemcích tvoří nedílnou součást této Smlouvy (**Příloha č. 1**).
2. Předmětem této Smlouvy je závazek Budoucího povinného uzavřít s Budoucím oprávněným smlouvu o zřízení pozemkové služebnosti ve smyslu ustanovení § 1257 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění, a ve smyslu ustanovení § 104 ZEK, ve prospěch Budoucího oprávněného a každého dalšího vlastníka SEK, a to k tíži Pozemků, ve vlastnictví Budoucího povinného. Zřizovaná pozemková služebnost bude spočívat v právu umístění a provozování SEK na Pozemcích, včetně umožnění přístupu na Pozemky, za účelem oprav, údržby a rekonstrukce SEK (dále jen „**Služebnost**“).
3. Skutečný rozsah Služebnosti bude konkrétně specifikován geometrickým plánem zpracovaným dle skutečného provedení Stavby, přičemž tento rozsah Služebnosti nebude větší než rozsah nezbytně nutný ke splnění účelu Služebnosti.
4. Služebnost bude zřízena na dobu neurčitou.
5. Budoucí oprávněný a Investor prohlašují, že byli seznámeni 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.- zakres v **příloze č. 4**.

## III. Výzva k uzavření smlouvy o zřízení Služebnosti

1. Budoucí oprávněný a Investor se zavazují vyzvat písemně Budoucího povinného k uzavření smlouvy o zřízení Služebnosti nejpozději do 90 dnů ode dne vydání kolaudačního souhlasu (dále jen „**Kolaudační souhlas**“) nebo Kolaudačního rozhodnutí (dále jen „**Kolaudačního rozhodnutí**“) v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. v platném znění. Nepodléhá-li Stavba Kolaudačnímu souhlasu nebo Kolaudačnímu rozhodnutí, vyzve Budoucí oprávněný a Investor písemně Budoucího povinného k uzavření smlouvy o zřízení Věcného břemene nejpozději do 90 dnů ode dne dokončení Stavby. Za den dokončení Stavby podle předchozí věty se považuje den předání 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. Smluvní strany se dohodly, že smlouva o zřízení Služebnosti dle článku II. odst. 1 Smlouvy bude uzavřena ve lhůtě 180 dnů od doručení písemné výzvy Budoucího oprávněného nebo Investora v souladu s odst. 1 tohoto článku Budoucímu povinnému s tím, že lhůta počíná plynout od výzvy, která bude doručena Budoucímu povinnému jako první.
3. Nedojde-li ve stanovené době k uzavření smlouvy o zřízení Služebnosti, může se kterákoliv ze Smluvních stran domáhat ve lhůtě 1 roku u soudu, aby projev vůle Smluvních stran byl nahrazen soudním rozhodnutím. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.

4. Budoucí oprávněný a Investor jsou povinni k písemné výzvě dle odst. 1 tohoto článku přiložit vedle Kolaudačního souhlasu nebo Kolaudačnímu rozhodnutí, jestliže mu Stavba podléhala, rovněž geometrický plán s vyznačením Věcného břemene, který nechá vyhotovit na své náklady Investor. Podléhala-li Stavba územnímu řízení, jsou Budoucí oprávněný a Investor povinni taktéž přiložit k písemné výzvě dle odst. 1 tohoto článku 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.
5. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práva odpovídajícímu Služebnosti dle smlouvy o zřízení Služebnosti bude podán Budoucím povinným nejpozději do 30 dnů po připsání plateb dle ustanovení článku IV. odst. 3 Smlouvy na účet Budoucího povinného. Budoucí oprávněný se zavazuje uhradit náklady spojené se vkladem Služebnosti do katastru nemovitostí.
6. Budoucí povinný zajistí vyhotovení smlouvy o zřízení Služebnosti, včetně návrhu na vklad práva odpovídajícího Služebnosti do katastru nemovitostí.

#### IV.

#### Úplata za Věcné břemeno

1. Služebnost bude zřízena úplatně. Úplata za Služebnost dle článku II. odst. 2 Smlouvy bude stanovena na základě znaleckého posudku dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění ke dni podpisu smlouvy o zřízení Služebnosti (dále jen „**Znalecký posudek**“), nejméně však ve výši 10.000,00 Kč bez DPH.
2. K úplatě za Služebnost 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 Služebnosti k Pozemkům uhradit dle odst. 3 tohoto článku.
3. Úhradu úplaty za Služebnost, včetně nákladu souvisejícího se zřízením Služebnosti dle § 36 odst. 3 Zákona o DPH (tj. náklady na vyhotovení Znaleckého posudku dle odst. 2 tohoto článku) a částky dle článku III. odst. 5 Smlouvy (náhrada spojená s návrhem na vklad Služebnosti 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 Služebnosti se splatností 15 dnů od doručení daňového dokladu - faktury Budoucímu oprávněnému. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den podpisu smlouvy o zřízení Služebnosti.
4. Vzhledem k tomu, že zřízení Služebnosti bylo vyvoláno Investorem, zavazuje se Investor uhradit Budoucímu oprávněnému veškeré náklady Budoucím oprávněným vynaložené v souvislosti se zřízením Služebnosti, zejména náklady na úplatu za Služebnost, na znalecké ocenění úplaty za Služebnost, správní poplatek související se zahájením řízení o povolení vkladu Služebnosti do katastru nemovitostí dle Smlouvy, a to do 15 pracovních dnů od obdržení Faktury vystavené Budoucím oprávněným.

#### V.

#### Další práva a povinnosti Smluvních stran

1. Investor se zavazuje uzavřít s Budoucím povinným po dobu realizace Stavby nájemní smlouvu na části 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 Investor s tím, že minimální výše nájemného bude činit 10.000,00 Kč za každý započatý měsíc. K výši nájemného bude připočtena příslušná sazba DPH dle Zákona o DPH.

2. Nájemní smlouva bude uzavřena s dobou nájmu nepřekračující 5 měsíců s platností ode dne jejího podpisu oběma Smluvními stranami a s účinností ode dne předání částí Pozemků dotčených Stavbou Investorovi do dne zpětného převzetí částí 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 Věcného břemene, nebyly-li části Pozemků dotčeny Stavbou předány zpět Budoucímu povinnému před tímto dnem.
3. Investor je povinen vyzvat Budoucího povinného k uzavření Nájemní smlouvy nejpozději 60 dnů před zahájením stavebních prací, v případě nesplnění této povinnosti se Investor zavazuje uhradit Budoucímu povinnému smluvní pokutu podle článku VI. odst. 1 Smlouvy. Budoucí povinný se zavazuje Nájemní smlouvu s Investorem uzavřít nejpozději do 60 dnů ode dne, kdy mu bude doručena písemná výzva Investora k uzavření Nájemní smlouvy, jejíž přílohou bude situační plánec s vyznačením částí Pozemků dotčených předmětem Nájemní smlouvy.
4. Investor se zavazuje, že po ukončení stavebních prací na Pozemcích uvede Pozemky do 15 dnů na vlastní náklady do původního stavu. Nebude-li možné nebo účelné uvést Pozemky do původního nebo předem dohodnutého stavu, nebo stavu odpovídajícího projektové dokumentaci, je Investor povinen poskytnout Budoucímu povinnému náhradu škody.
5. Budoucí oprávněný a Investor se zavazují při realizaci Stavby postupovat v souladu se stanoviskem Svodné komise Budoucího povinného ze dne 31.5.2021, č. 100630/192875/875, které tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy.

## **VI. Smluvní pokuty**

1. V případě, že Budoucí oprávněný nebo Investor nevyzvou Budoucího povinného k uzavření smlouvy o zřízení Služebnosti v termínu stanoveném v článku III. odst. 1 Smlouvy, jsou Budoucí oprávněný a Investor povinni zaplatit Budoucímu povinnému smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý měsíc prodlení.
2. V případě, že Investor zahájí na Pozemcích stavební práce před uzavřením Nájemní smlouvy, je povinen zaplatit Budoucímu povinnému smluvní pokutu ve výši 10.000,00 Kč za každý započatý měsíc porušení této své povinnosti.
3. V případě, že Investor neuvede Pozemky do lhůty stanovené v článku V. odst. 4 Smlouvy do původního stavu, nebo stavu odpovídajícímu projektové dokumentaci, ač to bude možné a účelné, je povinen zaplatit Budoucímu povinnému smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý započatý den prodlení. Zaplacení této smluvní pokuty nezproštuje Investora povinnosti uvést Pozemky do původního 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 doručení faktury Smluvní straně, které v souladu s touto Smlouvou vznikla povinnost k úhradě smluvní pokuty.

## **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 Pozemku

- nedojde-li k vydání příslušných povolení a Stavba nebude realizována nejpozději do dvou let ode dne uzavření této Smlouvy
  - dnem pozbytí platnosti vydaných příslušných povolení k provedení Stavby
  - v důsledku marného uplynutí lhůty k uzavření smlouvy o zřízení Služebnosti, tj. nejpozději do tří let ode dne uzavření této Smlouvy.
2. Budoucí povinný má dále právo od této Smlouvy odstoupit, nedojde-li do 2 let od jejího uzavření k převzetí částí Pozemků dotčených realizací Stavby Investorem podle čl. V odst. 2 této Smlouvy.
  3. Odstoupením se Smlouva ruší, a toto odstoupení je účinné doručením písemného projevu této vůle druhé Smluvní straně.

## VIII.

### Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je platná dnem jejího podpisu všema 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 (zákon o registru smluv), v platném a účinném znění (dále jen „**Zákon o registru smluv**“).
2. Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky.
3. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy zdánlivé, neplatné či neúčinné, nepozbývají ostatní ustanovení této Smlouvy platnosti ani účinnosti. Namísto zdánlivého, neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu Smluvních stran.
4. Smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom 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 v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 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 a Investor dále berou 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. Pro případ, že Smlouva není uzavírána za přítomnosti všech Smluvních stran, platí, že Smlouva není uzavřena, pokud ji Budoucí povinný, Budoucí oprávněný či Investor podepíše s jakoukoliv změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, nebo dodatkem, ledaže druhá Smluvní strana takovou změnu či odchylku nebo dodatek následně písemně schválí.
8. Smluvní strany výslovně prohlašují, že základní podmínky Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek Smlouvy.
9. Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost Smlouvy.

10. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly a jsou seznámeny s jejím obsahem, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich vážné a svobodné vůle, dobrovolně, určitě a srozumitelně, což stvrzují svými podpisy.
11. Nedílnou součástí Smlouvy je:
- příloha č. 1 – Katastrální situační výkres
  - příloha č. 2 – pověření 
  - příloha č. 3 - stanovisko Svodné komise
  - příloha č. 4 - znázornění zatížení

V Praze dne

V Praze dne

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

Za Budoucího oprávněného  
**CETIN a.s.**

.....  
Ing. Petr Witowski  
předseda představenstva

.....  


.....  
Ing. Ladislav Urbánek  
místopředseda představenstva

V Praze dne

Za Investora  
**JK RENT-INVEST, s.r.o.**

.....  
Ing. Jan Kern