

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTÍ

(dále jen „Smlouva“)

Smluvní strany:

- (1) **Výzkumný ústav zemědělské techniky, v.v.i.**, IČO: 00027031, se sídlem Drnovská 507/73, 161 00 Praha 6 – Ruzyně, veřejná výzkumná instituce zastoupená Ing. Antonínem Machálkem, CSc., ředitelem

(dále jen „**Povinný**“)

a

- (2) **Jiří Schwarz**, datum narození [REDAKCE], trvale bytem [REDAKCE], a **Renáta Schwarzová**, datum narození [REDAKCE], trvale bytem [REDAKCE]

(společně dále jen „**Oprávnění**“)

a

- (3) **Neocity 17, s.r.o.**, IČO: 10679090, se sídlem Jankovcova 1603/47a, 170 00 Praha 7 – Holešovice, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle C, vložce 346463, zastoupená Odedem Berem, jednatelem

(dále jen „**Budoucí kupující**“)

(Povinný, Oprávnění a Budoucí kupující společně dále jen „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Povinný prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 740/26 v katastrálním území Zličín, obci Praze, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 3044 pro výše uvedené katastrální území (dále jen „**Služební pozemek**“).
- 1.2 Oprávnění prohlašují, že jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 738/7, 734/15, 740/41, 740/42 a 740/43 v katastrálním území Zličín, obci Praze, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 538 pro výše uvedené katastrální území (společně dále jen „**Panující pozemky**“), podíl každého z Oprávněných činí jednu polovinu (1/2).
- 1.3 Smlouvou o uzavření budoucí kupní smlouvy ze dne 4. 2. 2022, uzavřenou mezi Oprávněnými jako budoucími prodávajícími a Budoucím kupujícím, se Oprávnění zavázali prodat Panující pozemky Budoucímu kupujícímu a Budoucí kupující se zavázal Panující pozemky koupit.
- 1.4 Budoucí kupující má zájem na Panujících pozemcích realizovat projekt výstavby 37 rodinných domů, včetně příslušné dopravní a technické infrastruktury (dále jen „**Projekt**“).

- 1.5 V rámci realizace Projektu má Budoucí kupující zájem na Panujících pozemcích a na Služebném pozemku vybudovat pozemní komunikaci (dále jen „**Komunikace**“) a dále následující technickou infrastrukturu (společně dále jen „**Zařízení**“):
- (a) kanalizaci a kanalizační přípojku včetně jejich součástí a příslušenství;
 - (b) plynovod a plynovodní přípojku včetně jejich součástí a příslušenství;
 - (c) vodovod a vodovodní přípojku včetně jejich součástí a příslušenství;
 - (d) podzemní elektrické vedení nízkého napětí včetně jeho součástí a příslušenství;
 - (e) podzemní komunikační vedení veřejné komunikační sítě včetně jeho součástí a příslušenství.
- 1.6 Smluvní strany berou na vědomí, že v souladu s § 9 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v účinném znění, se Komunikace nestane součástí Služebného pozemku, a dále že Zařízení jsou liniovými stavbami ve smyslu § 509 občanského zákoníku a ani Zařízení se tedy nestanou součástí Služebného pozemku.

2. ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTÍ

- 2.1 Povinný tímto zřizuje k tíži Služebného pozemku a ve prospěch každého z Panujících pozemků jako panující nemovité věci následující služebnosti (společně dále jen „**Služebnosti**“):
- (a) služebnosti inženýrské sítě týkající se Zařízení (dále jen „**Služebnosti inženýrské sítě**“);
 - (b) služebnost stezky a cesty (dále jen „**Služebnost stezky a cesty**“).
- 2.2 Služebnosti inženýrské sítě spočívají v právu každého vlastníka Panujících pozemků a dalších Oprávněných osob (jak jsou vymezeny níže v článku 2.4):
- (a) zřídit, provozovat a udržovat na Služebném pozemku Zařízení uvedená v článku 1.5 této Smlouvy;
 - (b) provádět na Zařízení úpravy za účelem jejich modernizace a zlepšení jejich výkonnosti;
 - (c) vstupovat a vjíždět na Služebný pozemek za účelem provádění prohlídky, údržby a oprav a odstraňování havárií Zařízení.
- 2.3 Služebnost stezky a cesty spočívá v právu každého vlastníka Panujících pozemků a dalších Oprávněných osob:
- (a) chodit po Služebném pozemku a dopravovat se po něm lidskou silou;
 - (b) jezdit přes Služebný pozemek jakýmikoli vozidly.
- 2.4 Oprávněnou osobou je každý vlastník, spoluvlastník, nájemce, vypůjčitel a jiný uživatel každého z Panujících pozemků a dále každá třetí osoba, která bude se svolením či

vědomím kteréhokoli vlastníka, spoluvlastníka, nájemce, vypůjčitele či jiného uživatele kteréhokoliv z Panujících pozemků vykonávat práva odpovídající Služebnostem zřízeným na základě této Smlouvy (dále jen „**Oprávněná osoba**“).

- 2.5 Každý vlastník a uživatel Služebného pozemku je povinen strpět výkon práv odpovídajících Služebnostem Oprávněnými osobami.
- 2.6 Práva a povinnosti ze Služebností přecházejí na každého dalšího vlastníka Služebného pozemku a na každého dalšího vlastníka každého z Panujících pozemků.
- 2.7 Služebnosti vznikají vkladem práva odpovídající Služebnostem do katastru nemovitostí.
- 2.8 Oprávnění práva odpovídající Služebnostem přijímají a Povinný se zavazuje výkon práv odpovídající Služebnostem v rozsahu uvedeném v této Smlouvě strpět.

3. ÚPLATA ZA ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTÍ

- 3.1 Budoucí kupující se zavazuje uhradit Povinnému za zřízení Služebností jednorázovou úplatu v celkové výši 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých) bez daně z přidané hodnoty. Výše úplaty byla stanovena na základě znaleckého posudku č. 7084-89-22 ze dne 9. 5. 2022, který zpracoval Ing. Milan Kroupa, znalec z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhad nemovitostí, se sídlem Stupno 227, 338 24 Břasy, pod číslem 0784-89-22 znaleckého deníku.
- 3.2 Budoucí kupující se dále zavazuje uhradit Povinnému úplatu za udělení souhlasu uvedeného v článku 7.4 ve výši 181.000,- Kč (slovy: jedno sto osmdesát jedna tisíc korun českých) bez daně z přidané hodnoty. Výše úplaty podle předchozí věty byla stanovena jako dvojnásobek úplaty za zřízení Služebnosti na základě výměry pozemků, které se týká souhlas a která činí 117 m².
- 3.3 Společně s úplatou za zřízení Služebností dle článku 3.1 a úplatou dle článku 3.2 (společně dále jen „**Úplata**“) je Budoucí kupující povinen uhradit Povinnému daň z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy.
- 3.4 Budoucí kupující je povinen uhradit Povinnému Úplatu do pěti (5) pracovních dnů od uzavření této Smlouvy, a to bezhotovostním převodem na účet Povinného č. 23339111/0100 vedený u Komerční banky, a.s.
- 3.5 Zdanitelné plnění se považuje za uskutečněné dnem, kdy bude Povinnému doručeno vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o provedení vkladu Služebností do katastru nemovitostí.
- 3.6 Jednorázová úplata dle článku 3.1 zahrnuje rovněž náhradu za užívání Služebného pozemku Oprávněnými osobami v rozsahu stanoveném touto Smlouvou, náhradu za omezení vyplývající z ochranných pásem Zařízení, paušální náhradu nákladů na údržbu Služebného pozemku a úplatu za splnění dalších závazků Povinného vyplývajících z této Smlouvy, nezahrnuje však náhrady škod na majetku způsobených při zřizování, údržbě, opravách a provozu zařízení. S výjimkou náhrady škody dle předchozí věty žádné další náhrady ani platby Povinnému nenáleží.

4. DOBA TRVÁNÍ SLUŽEBNOSTÍ

- 4.1 Služebnosti se zřizují na dobu určitou tří (3) let od uzavření této Smlouvy.
- 4.2 Zaplatí-li Budoucí kupující před uplynutím doby, na kterou byly Služebnosti zřízeny, Povinnému částku ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) zvýšenou o inflaci postupem stanoveným podle článku 4.3, k zániku Služebností nedojde a doba, na kterou byly Služebnosti zřízeny, se prodlužuje o jeden (1) rok. K prodloužení podle předchozí věty může dojít i opakovaně, nejvýše však třikrát.
- 4.3 Částka uvedená v článku 4.2 se s účinností od 1. dubna každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou meziročním přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok zveřejněným Českým statistickým úřadem.

5. PRÁVNÍ POMĚRY ZE SLUŽEBNOSTÍ

- 5.1 Povinný se zavazuje při výkonu práv Oprávněných osob odpovídajících Služebnostem zejména:
- (a) umožnit Oprávněným osobám vybudovat a provozovat Zařízení na Služebném pozemku a Zařízení na Služebném pozemku strpět;
 - (b) umožnit Oprávněným osobám, jejich pracovníkům a mechanismům, případně pracovníkům a mechanismům osoby, kterou Oprávněné osoby pověří výkonem určité činnosti, vstupovat a vjíždět na Služebný pozemek za účelem provozování, údržby, kontroly, provádění případných oprav, revizí a odstraňování havárií Zařízení;
 - (c) zdržet se jakékoliv činnosti, která by výkon práv Oprávněných osob vyplývajících z této Smlouvy znemožňovala;
 - (d) neprovádět na Služebném pozemku jakoukoli stavební či jinou činnost, která by omezila přístup k Zařízením nebo která by mohla ohrozit jejich provoz;
 - (e) nevysazovat na Služebném pozemku trvalé porosty.
- 5.2 Oprávněná osoba a všechny osoby jí pověřené a zmocněné jsou povinny při výkonu práv odpovídajících Služebnostem co nejméně zasahovat do práv Povinného jako vlastníka Služebného pozemku a další uživatele Služebného pozemku, co nejvíce šetřit majetek Povinného a co nejméně omezovat osoby užívající Služebný pozemek, zejména:
- (a) budovat a provozovat Zařízení na vlastní náklad v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami a v souladu s podmínkami stanovenými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a jinými správními rozhodnutími;
 - (b) při provádění prací postupovat tak, aby byly minimalizovány škody a náklady na straně Povinného a dalších uživatelů Služebného pozemku;

- (c) s výjimkou havárií učinit veškerá opatření, aby veškeré práce byly ukončeny bez zbytečného prodlení v lhůtě přiměřené rozsahu a technické náročnosti prací;
- (d) po skončení prací uvést Služebný pozemek na vlastní náklad do předchozího stavu nebo stavu dohodnutého s Povinným, a to tak, aby umožňoval případný budoucí průjezd těžké stavební techniky bez nadměrného poškození Služebného pozemku.

6. VKLAD DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- 6.1 Návrh na vklad práva odpovídajícího Služebnostem dle této Smlouvy do katastru nemovitostí podá Budoucí kupující do pěti (5) pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy.
- 6.2 V případě, že návrh na vklad práva odpovídajícího Služebnostem bude příslušným katastrálním úřadem zamítnut, zavazují se Smluvní strany uzavřít novou smlouvu o stejném předmětu a za stejných podmínek, vyhovující formálním požadavkům pro provedení vkladu, která tuto Smlouvu nahradí, a to nejpozději do jednoho (1) měsíce od doručení výzvy kterékoli ze Smluvních stran.
- 6.3 Pokud katastrální úřad přeruší, a to z jakéhokoliv důvodu, řízení o povolení vkladu práva odpovídajícího Služebnostem, zavazují se Smluvní strany k odstranění katastrálním úřadem uvedených vad ve lhůtách stanovených katastrálním úřadem.
- 6.4 Správní poplatky související se vkladem práv odpovídajících Služebnostem do katastru nemovitostí uhradí Budoucí kupující.

7. SOUHLASY PODLE STAVEBNÍHO ZÁKONA

- 7.1 Povinný tímto uděluje Budoucímu kupujícímu pro účely územního řízení a stavebního řízení ve smyslu § 86 odst. 2 písm. a) a § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona souhlas dle § 184a stavebního zákona s provedením a umístěním veškerých stavebních a inženýrských objektů na Služebném pozemku.
- 7.2 Povinný se na požádání Budoucího kupujícího zavazuje ve smyslu § 184a odst. 2 stavebního zákona svůj výše uvedený souhlas s navrhovaným stavebním záměrem vyznačit na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace.
- 7.3 Smluvní strany berou na vědomí, že Panující pozemky, část Služebného pozemku a části pozemků parc. č. 1337/80 a 1435 v katastrálním území Řepy, obci Praze, jsou podle Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy součástí funkční plochy všeobecně obytné (OV). Části pozemků uvedené v předchozí větě jsou vyznačeny v situačním výkresu, který je **přílohou 1** této Smlouvy.
- 7.4 Povinný dále souhlasí, aby Budoucí kupující zahrnul části pozemků vyznačené v **příloze 1** této Smlouvy do výpočtů podlažních ploch Projektu, který má být realizován na Panujících pozemcích.

8. UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY

- 8.1 Povinný a Budoucí kupující se zavazují, že za podmínek stanovených touto Smlouvou uzavřou kupní smlouvu, kterou Povinný prodá Budoucímu kupujícímu Služebný pozemek za kupní cenu stanovenou v článku 9.1 (dále jen „**Kupní smlouva**“).
- 8.2 Oprávněnou stranou ve smyslu § 1786 občanského zákoníku je Budoucí kupující a zavázanou stranou je Povinný.
- 8.3 Znění kupní smlouvy, kterou mezi sebou Povinný a Budoucí kupující uzavřou, bude v podstatných náležitostech odpovídat vzoru obsaženému v **příloze 2** této Smlouvy.
- 8.4 Budoucí kupující je oprávněn a současně povinen vyzvat Povinného k uzavření Kupní smlouvy do patnácti (15) dnů poté, co budou splněny všechny následující podmínky:
- (a) bude vydáno pravomocné územní rozhodnutí, stavební povolení, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí či povolení týkající se Projektu (dále jen „**Územní rozhodnutí**“);
 - (b) Budoucí kupující složí do úschovy notáře Kupní cenu (jak je definována v článku 9.1) v souladu s článkem 9.3, a to do dvou (2) měsíců ode dne splnění podmínky v článku 8.4 písm. (a).
- 8.5 Pokud nebude výzva Budoucího kupujícího k uzavření Kupní smlouvy doručena Povinnému ve lhůtě tří (3) měsíců dnů ode dne splnění podmínky dle článku 8.4 písm. (a), je Budoucí kupující povinen uhradit Povinnému smluvní pokutu ve výši 3.250.000,- Kč (slovy: tři miliony dvě stě padesát tisíc korun českých), a to nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne uplynutí lhůty k realizaci výzvy dle tohoto článku.
- 8.6 Výzva k uzavření Kupní smlouvy vyžaduje písemnou formu. Přílohou výzvy k uzavření musí být podepsaný návrh Kupní smlouvy ve třech (3) stejnopisech odpovídající v podstatných náležitostech vzoru obsaženému v **příloze 2** této Smlouvy. V návrhu Kupní smlouvy budou v souladu s touto Smlouvou doplněny chybějící údaje v den uzavření této Smlouvy neznámé.
- 8.7 Doručí-li Budoucí kupující Povinnému výzvu k uzavření Kupní smlouvy v souladu s podmínkami této Smlouvy, je Povinný povinen Kupní smlouvu uzavřít a podepsat do šesti (6) měsíců od doručení výzvy k uzavření Kupní smlouvy.
- 8.8 V rámci Kupní smlouvy Budoucí kupující zřídí ve prospěch Povinného a k tíži Služebného pozemku služebnost stezky a cesty, a to v zákonném rozsahu. V případě, že bude na Služebném pozemku zřízena Komunikace a tato komunikace bude veřejně přístupná a bude převedena do vlastnictví hl.m. Prahy, Povinný se těchto služebností vzdá, a to do jednoho (1) měsíce poté, co vlastnické právo hl.m. Prahy zapsáno do katastru nemovitostí. Budoucí kupující se zavazuje do 30 dnů od právní moci kolaudačního rozhodnutí nabídnout hl. m. Praha, resp. příslušné městské části, k bezúplatnému převodu vlastnictví Služebný pozemek.

9. KUPNÍ CENA

- 9.1 Budoucí kupující se zavazuje uhradit Povinnému obvyklou cenu Služebného pozemku stanovenou znaleckým posudkem, jehož vyhotovení zajistí Povinný (dále jen „**Kupní cena**“), a to nejdříve ke dni splnění podmínky uvedené v článku 8.4 písm. (a). Kupní cena však nesmí být nižší než hodnota Služebného pozemku ve výši 3.235.000,- Kč (slovy: tři miliony dvě stě třicet pět tisíc korun českých) stanovená znaleckým posudkem zpracovaným znalce dle článku 3.1 pro účely této Smlouvy, s čímž jsou obě Smluvní strany srozuměny.
- 9.2 Bude-li převod Služebného pozemku předmětem daně z přidané hodnoty, je Budoucí kupující povinen společně s Kupní cenou za Služebný pozemek uhradit Povinnému daň z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy.
- 9.3 Kupní cena bude uhrazena prostřednictvím notářské úschovy notáře určeného Povinným (dále jen „**Notář**“).
- 9.4 Bude-li Kupní cena připsána na účet Notáře, převede Notář Kupní cenu na účet Povinného č. 23339111/0100 vedený u Komerční banky, a.s. do pěti (5) pracovních dnů poté, co Povinný nebo Budoucí kupující předloží Notáři originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu či částečného výpisu z katastru nemovitostí týkajícího se Služebného pozemku, na němž bude Budoucí kupující uveden jako výlučný vlastník Služebného pozemku a který nebude v částech B1, C a D obsahovat žádné zápisy, a na kterém nebudou uvedeny žádné poznámky, plomby či upozornění ve smyslu § 21 vyhlášky č. 357/2013 Sb., v platném znění, s výjimkou (i) Služebností zřízených na základě této Smlouvy a (ii) zápisů souvisejících s osobou Budoucího kupujícího nebo vzniklých v důsledku jednání Budoucího kupujícího.
- 9.5 Další podmínky úschovy Kupní ceny budou stanoveny v protokolu o notářské úschově sepsaném Notářem za účasti Povinného a Budoucího kupujícího.

10. PROHLÁŠENÍ BUDOUĆÍHO KUPUJÍCÍHO

- 10.1 Budoucí kupující prohlašuje, že není osobou, na niž by se vztahovaly (i) sankční režimy zavedené Evropskou unií na základě nařízení Rady (EU) č. 269/2014 o omezujících opatřeních vzhledem k činnostem narušujícím nebo ohrožujícím územní celistvost, svrchovanost a nezávislost Ukrajiny a nařízení Rady (EU) č. 208/2014 o omezujících opatřeních vůči některým osobám, subjektům a orgánům vzhledem k situaci na Ukrajině, stejně jako na základě nařízení Rady (ES) č. 765/2006 o omezujících opatřeních vůči prezidentu Lukašenkovi a některým představitelům Běloruska, a dále (ii) české právní předpisy, zejména zákon č. 69/2006 Sb., o provádění mezinárodních sankcí, v platném znění, navazující na nařízení EU uvedená v tomto odstavci.
- 10.2 Budoucí kupující se zavazuje udržovat prohlášení podle předchozího článku 10.1 v pravdivosti a platnosti po dobu účinnosti této Smlouvy.
- 10.3 Vyjde-li najevo, že kterékoliv z prohlášení Budoucího kupujícího uvedených v článku 10.1 je nepravdivé, je Povinný oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

11. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 11.1 Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu všemi Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle článku 11.2.
- 11.2 Smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním této Smlouvy v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra České republiky v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této Smlouvy dle předchozí věty zajistí Povinný ve lhůtě patnácti (15) kalendářních dnů ode dne uzavření této Smlouvy.
- 11.3 Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky.
- 11.4 Tuto Smlouvu lze změnit nebo zrušit pouze dohodou Smluvních stran v písemné formě. Písemná forma je nezbytná i k dohodě o zániku závazků vzniklých na základě této Smlouvy.
- 11.5 V případě postoupení Projektu (a s ním souvisejících práv a povinností) Budoucím kupujícím třetí straně je Budoucí kupující povinen postoupit veškerá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy této třetí osobě, přičemž Povinný a Oprávnění pro tyto účely udělují Budoucímu kupujícímu souhlas s takovým postoupením.
- 11.6 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha 1 – situační výkres;
 - Příloha 2 – vzor Kupní smlouvy;
 - Příloha 3 – stanovisko Dozorčí rady VÚZT, v.v.i.;
 - Příloha 4 – stanovisko zřizovatele (Ministerstvo zemědělství)
- 11.7 Tato Smlouva byla sepsána v šesti (6) vyhotoveních s platností originálu, z nichž každý účastník této Smlouvy obdrží po jednom (1) vyhotovení, jedno (1) vyhotovení obdrží Ministerstvo zemědělství a jedno (1) vyhotovení bude předloženo spolu s návrhem na vklad práva odpovídajícího Služebnostem příslušnému katastrálnímu úřadu.

V Praze dne _____

Renáta Schwarzová

Jiří Schwarz

**Výzkumný ústav
zemědělské techniky, v.v.i.**
Ing. Antonín Machálek, CSc.
ředitel

Neocity 17, s.r.o.
Oded Ber
jednatel