

Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti inženýrské sítě

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely podle ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a usnesení Rady městské části Praha 4 č. 16R-539/2024 ze dne 28. 8. 2024 tyto smluvní strany:

Společenství vlastníků Závišova 230

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 12110
se sídlem Závišova 230/12, Nusle, 140 00 Praha 4

IČO: 24766429

DIČ: CZ24766429

zastoupená Romanem Braunerem, předsedou

(dále jen „budoucí oprávněná“)

a

městská část Praha 4

se sídlem Antala Staška 2059/80b, Praha 4, PSČ 140 46

IČO: 00063584

DIČ: CZ00063584

zastoupená Filipem Váchou, místostarostou, na základě plné moci ze dne 19. 4. 2023

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „budoucí povinná“)

a

Rezidence Nusle s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 252889
se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 04774647

DIČ: CZ04774647

zastoupená Ing. Rudolfem Vackem, jednatelem a

Ing. Davidem Musilem, Ph.D., jednatelem

(dále jen „stavebník“)

(všichni dále též „smluvní strany“)

Čl. I

1.1 Budoucí povinná prohlašuje, že pozemek parc. č. 9/1 o výměře 927 m², ostatní plocha, jiná plocha, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, v k. ú. Nusle, obec Praha, zapsaný u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, na LV 1230 (dále jen „**pozemek**“ nebo „**služebný pozemek**“), přešel podle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, do vlastnictví obce hlavní město Praha, a podle § 19 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a na základě vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního

města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, byl svěřen do správy městské části Praha 4, která při nakládání s ním vykonává všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhoduje, s výjimkou ust. § 18 vyhlášky č. 55/2000 Sb., o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu.

1.2. Stavebník bere na vědomí možnosti existence věcných břemen na pozemku, která nejsou zapsána v katastru nemovitostí, a je povinen si existenci případných věcných břemen ověřit.

1.3. Budoucí oprávněná je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu č. p. 230 v k. ú. Nusle a pozemku parc. č. 10/11 o výměře 354 m², zastavěná plocha a nádvoří, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, v k. ú. Nusle, obec Praha, zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, na LV 9326 (dále jen „**pozemek budoucí oprávněné**“). Správa domu a pozemku budoucí oprávněné zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

Čl. II

2.1. Stavebník je investorem akce s názvem „Rezidence Nuselský pivovar“ a v rámci části „Umístění kanalizačních přípojek pro bytový dům č.p. 230 v pozemku č. parc. 9/1, k.ú. Nusle“ bude vybudována tlaková splašková kanalizační přípojka, včetně tlakové čerpací stanice a přípojka dešťové kanalizace, včetně retenční nádrže a revizních šachet (dále též „**stavba**“), která povede mimo jiné i částí služebního pozemku na pozemek budoucí oprávněné a která bude stavebníkem převedena do vlastnictví budoucí oprávněné.

2.2. Návrh řešení a přesné umístění stavby zobrazuje výřez situačního plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1. Předpokládaná délka úložných tras na touto smlouvou dotčeném pozemku je cca 60,9 m. Stavebník je povinen provést stavbu pouze v souladu se zakresleným umístěním stavby v příloze č. 1 této smlouvy. Odchylně od zakresleného umístění stavby lze stavbu provést pouze po dohodě smluvních stran ve formě dodatku k této smlouvě. Stavebník se zavazuje provést stavební práce vlastním nákladem bez nároku na kompenzaci vynaložených nákladů či kompenzaci případného zhodnocení pozemku.

2.3. Stavba bude zahájena podle harmonogramu stavby stanoveného stavebníkem. Tento harmonogram je stavebník povinen doručit Odboru obecního majetku (dále jen „**OOM**“) budoucí povinné (písemným oznámením či e-mailem k rukám vedoucího OOM) k písemnému schválení minimálně třicet (30) dnů před zahájením stavby. Pokud stavebníkovi nebudou doručeny připomínky budoucí povinné k tomuto harmonogramu do patnácti (15) dnů před zahájením stavby, bude harmonogram považován za schválený. Pro případ nezaslání harmonogramu nebo nedodržení termínu dokončení stavby v tomto harmonogramu stanoveném smluvní strany sjednávají, že budoucí povinné vzniká vůči stavebníkovi právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000 Kč za každý i započatý den prodlení. Pokuta bude splatná do třiceti (30) dnů ode dne doručení výzvy budoucí povinné stavebníkovi k zaplacení. Smluvní strany dále sjednávají, že smluvní pokuta nebude uplatněna v případě, že k nedodržení harmonogramu stavby dojde z důvodů zapříčiněných vyšší mocí, jejichž vznik nebylo možné

předvídat. Každou změnu harmonogramu je stavebník povinen písemně oznámit budoucí povinné. Stavebník je povinen zaslat shora uvedený harmonogram po jednom vyhotovení též k rukám vedoucího Odboru životního prostředí a vedoucího Odboru dopravy Úřadu městské části Praha 4.

2.4. Budoucí povinná prohlašuje, že touto smlouvou dává budoucí oprávněné a stavebníkovi souhlas vlastníka dotčené nemovité věci s umístěním výše uvedené stavby za podmínky, že toto umístění bude v souladu s příslušným územním rozhodnutím či jiným příslušným veřejnoprávním povolením, a že tento souhlas na výzvu budoucí oprávněné či stavebníka udělí také ve formě požadované stavebním zákonem (zejména udělením souhlasu na projektové dokumentaci fyzicky předložené budoucí oprávněnou či stavebníkem v písemné podobě). Současně budoucí povinná uděluje budoucí oprávněné i osobám, které budoucí oprávněná zmocnila či jiným způsobem pověřila, zejména pak stavebníkovi, souhlas ke vstupu na služební pozemek za účelem realizace stavby, a to za podmínek uvedených v Čl. IV. odst. 4.4. této smlouvy. Budoucí povinná souhlasí, aby tato smlouva byla podkladem pro správní řízení jako vyjádření účastníka.

Čl. III

3.1. Smluvní strany se dohodly, že za účelem provedení stavby uvedené v odstavci 2.1. Čl. II této smlouvy a zajištění jejího provozu, údržby a oprav uzavřou podle § 1257 a násl. a § 1267 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, smlouvu o zřízení služebnosti inženýrské sítě (dále jen „**smlouva o zřízení služebnosti**“), kterou budoucí povinná zatíží část služebního pozemku ve prospěch stavby, tzn. tlakové splaškové kanalizační přípojky, včetně tlakové čerpací stanice a přípojky dešťové kanalizace, včetně retenční nádrže a revizních šachet, jakožto nemovité věci neevidované v katastru nemovitostí, jejímž obsahem bude právo zřídit, vést, provozovat, udržívat, upravovat, opravovat, obnovovat a modernizovat výše specifikovanou stavbu, v zatížené části služebního pozemku, přičemž tato služebnost bude zřízena jak pro budoucí oprávněnou, tak i pro všechny budoucí vlastníky (či podílové spoluvlastníky) stavby.

3.2. Skutečný rozsah služebnosti vymezí geometrický plán, který bude vyhotoven po dokončení stavby provedené v souladu se zakresleným umístěním stavby v situačním plánu, který je přílohou této smlouvy, a stane se nedílnou součástí smlouvy o zřízení služebnosti. Vyhotovení tohoto geometrického plánu zajistí stavebník, který rovněž ponese náklady s tím spojené.

3.3. Budoucí oprávněná se zavazuje práva i povinnosti odpovídající shora vymezené budoucí služebnosti přijmout a budoucí povinná se zavazuje tato omezení svého vlastnického práva strpět.

3.4. Služebnost bude zřízena na dobu neurčitou.

Čl. IV

4.1. Stavebník zajistí a uhradí vybudování nového povrchu pozemků dotčených stavbou, tedy nejen pozemku uvedeného v čl. I. odst. 1.1. této smlouvy, nýbrž všech pozemků dotčených předmětnou stavbou. Obnovení krytů chodníků a vozovek provede stavebník v souladu s ustanoveními „Zásad a technických podmínek pro zásahy do povrchů komunikací a pro provádění výkopů a zásypů rýh inženýrských sítí“ schválených usnesením Rady hl. m. Prahy č. 95 ze dne 31. 1. 2012 ve znění usnesení Rady hl. m. Prahy č. 127/2014

ze dne 28. 1. 2014, a to nejpozději do protokolárního předání opraveného krytu pozemků dotčených stavbou vlastníkově nebo správci těchto pozemků, případně do vydání kolaudačního souhlasu příslušným stavebním úřadem, nebo do podání oznámení záměru započít s užíváním stavby příslušnému stavebnímu úřadu, jinak je budoucí povinná oprávněna zajistit obnovení krytů chodníků a vozovek dotčených předmětnou stavbou v souladu s uvedenými zásadami a stavebník je povinen uhradit budoucí povinné náklady, které jí z této činnosti vzniknou. Stavebník je povinen písemně vyzvat Odbor životního prostředí a Odbor dopravy budoucí povinné k účasti jejich zástupců na předání obnovených krytů chodníků a vozovek dotčených stavbou jejich vlastníkově nebo správci, a to nejméně pět (5) dnů před tímto předáním.

4.2. Při provádění stavby zajistí stavebník ochranu stávajících dřevin a jiné zeleně v souladu s ČSN 839061 - Technologie vegetačních úprav v krajině - Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích. V případě, že se stavba dotkne stávajících dřevin a zeleně, budou stavebníkem na jeho náklady nahrazeny novými dřevinami a zelení, a to bez zbytečného odkladu po dokončení stavby.

4.3. Stavebník zajistí, aby výkopy prováděné v rámci stavby byly ohrazeny plůtkovými zábranami a v noci řádně osvětleny. Dále je povinná zajistit umístění dopravního značení TP 66 (zásady pro přechodné dopravní značení) a opatřit přechody k bytovým domům ocelovými mobilními lávkami pro pěší. Okolí stavby bude po celou dobu stavby udržováno v přiměřeném pořádku a čistotě. Stavební práce budou prováděny v době od 7.00 do 21.00 hod. tak, aby v souvislosti s nimi nebyl překročen hygienický limit pro stavební hluk ve venkovním chráněném prostoru staveb.

4.4. Stavebník a budoucí oprávněná jsou povinni si při vstupu a vjezdu na pozemek počínat tak, aby nedocházelo ke škodě na majetku budoucí povinné. V případě, že ke škodě dojde v důsledku činnosti budoucí oprávněné nebo stavebníka, jejich zaměstnanců či spolupracovníků, jsou budoucí oprávněná nebo stavebník takto způsobenou škodu povinni uhradit budoucí povinné v plné výši, a to neprodleně na základě písemného požadavku budoucí povinné na zaplacení, a to ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne doručení tohoto požadavku.

4.5. Stavebník bude povinen zaplatit budoucí povinné za každé porušení kterékoliv povinnosti stavebníka sjednané v odst. 2.2. Čl. II a v odst. 4.1., 4.2., 4.3. a 4.4. Čl. IV této smlouvy smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč, která bude splatná do 10 dnů od doručení výzvy budoucí povinné k zaplacení stavebníkovi. Tímto ujednáním není dotčen nárok budoucí povinné nebo třetích osob na náhradu škody vzniklé v souvislosti s umístěním stavby, případnými stavebními úpravami, opravami či rekonstrukcí, kterou uhradí budoucí oprávněná budoucí povinné, nebo třetím osobám neprodleně po prokázání škody na základě písemného požadavku poškozeného.

4.6. Případné stavební úpravy, plánované opravy či rekonstrukce předmětné stavby na služebním pozemku je budoucí oprávněná povinná ohlásit budoucí povinné a předat jí předem do patnácti (15) dnů před zahájením prací závazný harmonogram provedení prací. Budoucí oprávněná je povinná zajistit, aby při provádění prací byly dodržovány pořádek a čistota a nebyly pracemi zatěžovány sousední pozemky nebo komunikace. Bez předchozího oznámení bude moci budoucí oprávněná vstupovat a vjíždět na pozemky za účelem odstranění havárie, přičemž takovou skutečnost je budoucí oprávněná povinná budoucí povinné neprodleně oznámit.

4.7. Budoucí oprávněná bude povinná zaplatit budoucí povinné za porušení povinnosti sjednané v odst. 4.4. a 4.6. Čl. IV této smlouvy smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč, která bude splatná

do 10 dnů od doručení výzvy budoucí povinné k zaplacení budoucí oprávněné. Tímto ujednáním není dotčen nárok budoucí povinné nebo třetích osob na náhradu škody vzniklé v souvislosti s umístěním stavby, případnými stavebními úpravami, opravami či rekonstrukcí, kterou uhradí budoucí oprávněná budoucí povinné, nebo třetím osobám neprodleně po prokázání škody na základě písemného požadavku poškozeného.

Čl. V

5.1. Smluvní strany se dohodly, že služebnost bude zřízena za úplaty, jejíž výše bude stanovena na základě znaleckého posudku, který nechá vypracovat budoucí povinná na náklady stavebníka ve výši v místě a čase obvyklé, a to v závislosti na skutečném rozsahu služebnosti vymezené geometrickým plánem. Takto stanovená výše úplaty bude navýšena o daň z přidané hodnoty v aktuální zákonné výši. Stavebník se zavazuje uhradit budoucí povinné ze služebnosti úplatu následujícím způsobem:

- a) zálohu úplaty v částce 300.000 Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých) bez DPH, tj. 363.000 Kč (slovy: tři sta šedesát tři tisíc korun českých) vč. 21% DPH, zaplatí stavebník budoucí povinné na základě zálohové faktury vystavené budoucí povinnou, přičemž zálohová faktura bude obsahovat předepsané náležitosti dle ust. § 11 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a jako číslo objednávky bude mít uvedeno číslo této smlouvy;

Z přijaté platby bude ke dni jejího přijetí odvedena daň z přidané hodnoty v aktuální zákonné výši. Budoucí povinná vystaví nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne přijetí platby fakturu - daňový doklad, který doručí budoucí oprávněné. Faktura - daňový doklad bude obsahovat předepsané náležitosti podle ust. § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a jako číslo objednávky bude mít uvedeno číslo této smlouvy.

- b) doplatek úplaty v částce odpovídající výši rozdílu mezi zaplacenou zálohou dle odst. 5.1. písm. a) tohoto článku této smlouvy a celkovou výší úplaty, která bude stanovena v závislosti na skutečném rozsahu služebnosti dle geometrického plánu, a to včetně daně z přidané hodnoty v aktuální zákonné výši k celkové výši úplaty, přičemž tuto částku se stavebník zavazuje uhradit budoucí povinné ze služebnosti do třiceti (30) dnů ode dne účinnosti smlouvy o zřízení služebnosti. Den účinnosti smlouvy, ke kterému vystaví budoucí povinná fakturu – daňový doklad, je dnem uskutečnění zdanitelného plnění. Faktura - daňový doklad bude obsahovat předepsané náležitosti podle ust. § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a jako číslo objednávky bude mít uvedeno číslo smlouvy o zřízení služebnosti.

5.2. Úhradou platby se pro účely této smlouvy rozumí den připsání úplaty nebo jejích částí na účet budoucí povinné.

5.3. Návrh na vklad věcného břemene do katastru nemovitostí nesmí být podán budoucí oprávněnou dříve, než bude uhrazena úplata za zřízení služebnosti podle odst. 5.1. tohoto článku této smlouvy. Pokud by budoucí smlouva obsahovala nesprávnost nebo nejasnost nebo formální nedostatek nebo byla shledána příslušným katastrálním úřadem za nezpůsobilý podklad pro vklad služebnosti k pozemku do katastru nemovitostí, uzavřou smluvní strany bez zbytečného odkladu dodatek k budoucí smlouvě nebo novou budoucí smlouvu ve znění, které nebude obsahovat namítané nesprávnosti nebo nepřesnosti nebo skutečnosti, které způsobily, že na základě budoucí smlouvy nebylo možno provést vklad služebnosti k pozemku

do katastru nemovitostí. Za tímto účelem smluvní strany předcházejí zamítnutí návrhu na vklad především zpětvzetím návrhu na vklad a souhlasem druhého účastníka vkladového řízení se zpětvzetím návrhu na vklad.

Čl. VI

6.1. Budoucí oprávněná je povinna zaslat budoucí povinné kopii souhlasu příslušného stavebního úřadu s užíváním dokončené stavby nebo kopii jiného dokladu opravňujícího k užívání předmětné stavby, a to do jednoho (1) měsíce od udělení tohoto souhlasu nebo vydání jiného dokladu; dále je budoucí oprávněná povinna zaslat budoucí povinné vyhotovený geometrický plán s vyznačením věcného břemene, a to v počtu čtyř (4) originálů bez zbytečného odkladu po jeho vyhotovení.

6.2. Smluvní strany se dohodly, že budoucí povinná předloží budoucí oprávněné návrh smlouvy o zřízení věcného břemene opatřený geometrickým plánem nejpozději do šesti (6) měsíců od udělení souhlasu s užíváním stavby či jiného dokladu k užívání stavby resp. do šesti (6) měsíců ode dne, ve kterém budoucí povinná obdrží od budoucí oprávněné vyhotovený geometrický plán, podle toho, která skutečnost nastane později.

6.3. Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti, jejíž obsah stanoví tato smlouva o smlouvě budoucí, ve lhůtě devadesáti (90) dnů ode dne, kdy budoucí povinná předloží budoucí oprávněné spolu s geometrickým plánem návrh smlouvy o zřízení služebnosti inženýrské sítě.

6.4. Právo odpovídající věcnému břemeni nabude budoucí oprávněná ke dni podání návrhu na vklad tohoto práva do katastru nemovitostí, přičemž do vydání pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu jsou smluvní strany svými projevy vázány.

6.5. Návrh na vklad práva odpovídajícího věcnému břemeni do katastru nemovitostí podává budoucí oprávněná, která rovněž hradí náklady s tímto vkladem spojené. Budoucí oprávněná je povinna též hradit náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku k ocenění služebnosti dle čl. V odst. 5.1.

6.6. Budoucí povinná uděluje budoucí oprávněné podle § 441 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, plnou moc k podání návrhu na vklad práva odpovídajícího věcnému břemeni do katastru nemovitostí, a to v souladu se zněním smlouvy o zřízení služebnosti inženýrské sítě.

Čl. VII

7.1. Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou, zejména odstoupení od smlouvy, se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou i tehdy, jakmile pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou, přičemž adresát svým jednáním doručení písemnosti zmařil nebo její přijetí odmítl.

7.2. Tato smlouva je vyhotovena v šesti (6) stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou (2) vyhotoveních.

7.3. Tuto smlouvu je možno měnit pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky, podepsanými zástupci obou smluvních stran.

7.4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Uveřejnění v registru zajistí budoucí povinná.

7.5. Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují, že byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle. Smlouvu si před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

Přílohy: č. 1 - situační plán
č. 2 - plná moc Filipa Váchy

V Praze dne: 17. 09. 2024

za budoucí oprávněnou:

Roman Brauner
předseda

V Praze dne: 17. 09. 2024

za budoucí povinnou:

Filip Vácha
místostarosta
v plné moci

V Praze dne:

za stavebníka:

Ing. Rudolf Vacek
jednatel

Ing. Davidem Musil
jednatel

Příloha č. 2: plná moc Filipa Váchy



městská část Praha 4
Ing. Ondřej Kubín, MBA
starosta

Praha 19.dubna 2023
č. j.: STA/OOM/74/23/OK

PLNÁ MOC

Městská část Praha 4, se sídlem Antala Staška 2059/80b, Praha 4 – Krč, PSČ 140 46, IČ 00063584, zastoupená starostou Ing. Ondřejem Kubínem, MBA.

Zmocňuje, na základě usnesení Rady městské části Praha 4 č. 9R- 214/2023 ze dne 19. 4. 2023, Filipa Váchu, místostarostu městské části Praha 4,

aby po dobu výkonu funkce místostarosty městské části Praha 4 a po předchozím rozhodnutí příslušných orgánů městské části Praha 4 právně jednal jménem městské části Praha 4 v oblasti věcných práv a relativních majetkových práv, pokud je předmětem právního jednání nemovitost nebo její správa, a dále aby zastupoval městskou část Praha 4 před správními úřady v řízeních týkajících se nemovitostí. Zejména se jedná o kupní smlouvy, směnné smlouvy, smlouvy o výpůjčce, smlouvy darovací, smlouvy o právu stavby, smlouvy o zřízení věcného břemene, smlouvy o zřízení předkupního práva, dohody spoluvlastníků, smlouvy o nájmu, smlouvy o pachtu, smlouvy o stavebních úpravách nemovitosti uzavíraných s nájemcem či budoucím nájemcem, smlouvy o smlouvách budoucích, o změny a ukončení smluv, o zákaz zcizení, o zákaz zatížení, o prohlášení vlastníka, o souhlasy vlastníka, o návrhy a žádosti správním úřadům (např. návrh na vklad do katastru nemovitostí), o oznámení záměru hl. m. Praze rozhodnout o majetkoprávních úkonech.

.....
Ing. Ondřej Kubín, MBA
starosta MČ P4

Plnou moc přijímám.

.....
Filip Vácha
místostarosta MČ P4