

**Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene (služebnosti)  
2024/OMP/1873**

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „občanský zákoník“) mezi těmito smluvními stranami:

**RP Vyžlovská, s.r.o.**

se sídlem: Myslíkova 174/23, 110 00 Praha 1  
zastoupena Ing. Jiřím Čeňkem, jednatelem  
IČ: 27174581  
(dále jen „budoucí oprávněný“)

**Městská část Praha 10**

se sídlem: Praha 10, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10 - Strašnice  
zastoupená: Ing. arch. Martinem Valovičem, starostou  
ke smluvnímu jednání oprávněn: Bc. Jakub Brzoň, vedoucí odboru majetkoprávního  
IČ: 00063941  
DIČ: CZ00063941

(dále jen „budoucí povinný“)

(každý z nich též jako „smluvní strana“ nebo společně jako „smluvní strany“),

**I.**

**Úvodní ustanovení**

1. Hlavní město Praha je vlastníkem nemovitých věcí, a to následujících pozemků:
  - **parc. č. 4021/2**, druh pozemku: ostatní plocha, plocha o výměře 1301 m<sup>2</sup>, k. ú. Strašnice. Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 2476 pro k. ú. Strašnice, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu.
  - **parc. č. 4021/26**, druh pozemku: ostatní plocha, plocha o výměře 450 m<sup>2</sup>, k. ú. Strašnice. Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 2476 pro k. ú. Strašnice, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu.
  - **parc. č. 4021/30**, druh pozemku: ostatní plocha, plocha o výměře 440 m<sup>2</sup>, k. ú. Strašnice. Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 2476 pro k. ú. Strašnice, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu.
  - **parc. č. 4021/19**, druh pozemku: ostatní plocha, plocha o výměře 6619 m<sup>2</sup>, k. ú. Strašnice. Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 2476 pro k. ú. Strašnice, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu.
  - **parc. č. 4021/25**, druh pozemku: ostatní plocha, plocha o výměře 492 m<sup>2</sup>, k. ú. Strašnice. Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 2476 pro k. ú. Strašnice, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu.



- **parc. č. 4021/27**, druh pozemku: ostatní plocha, plocha o výměře 133 m<sup>2</sup>, k. ú. Strašnice. Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 2476 pro k. ú. Strašnice, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu.
  - **parc. č. 4021/29**, druh pozemku: ostatní plocha, plocha o výměře 195 m<sup>2</sup>, k. ú. Strašnice. Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 2476 pro k. ú. Strašnice, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu.
2. Na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, a na základě vyhlášky č. 55/2000 Sb., Statutu hlavního města Prahy, svěřilo hlavní město Praha výše uvedené pozemky (dále jen „Pozemky“) do správy budoucímu povinnému, který na základě shora uvedených právních předpisů vykonává k pozemku práva a povinnosti vlastníka a je tak oprávněn s pozemkem nakládat a mimo jiné je rovněž oprávněn k nim zřídit věcné břemeno.
  3. Budoucí oprávněný je investorem staveb s označením:
    - a) **Bytový dům Nová Skalka – Praha 10, Strašnice**
    - b) **Bytový dům Nová Skalka – nová rozpínací stanice (RS) na pozemku p.č. 4021/21.**(dále jen jako „Stavby“)
  4. V rámci Staveb dojde ke zřízení vstupů do Staveb, a to k tíži Pozemků. Přibližné vyznačení služebnosti (dále jen jako „Služebnost“) je vyznačeno v příloženém plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
  5. Tato smlouva se uzavírá v souvislosti s výstavbou polyfunkčního domu „BD Nová Skalka“ (dále jen „BD“), jehož je stavba nedílnou součástí. BD a stavba jsou součástí propojeného a závislého souboru staveb, o jejichž společné povolení stavby ve smyslu a podle zákona č. 183/2006 Sb. bylo požádáno:
    - a) Bytový dům Nová Skalka - Praha 10, Strašnice: podáno dne 28.6.2024, č.j.: P10-263463/2024
    - b) Bytový dům Nová Skalka – NOVÁ ROZPÍNACÍ STANICE (RS) na pozemku p.č. 4021/21: podáno dne 28.6.2024, č.j.: P10-263466/2024(oboje dále jako – v jednotném i množném čísle - „správní řízení“); žadatelem ve správních řízeních je spol. Albert Česká republika, s.r.o., IČ 44012373, Radlická 520/117, Jinonice, Praha 5. Dále se tato smlouva uzavírá za účelem prokázání práva / budoucího práva umístit stavbu na nemovitost v rámci správních řízení. Budoucí povinný bere na vědomí, že výše specifikované Stavby a zřízení vstupů do Staveb budou realizovány pouze za předpokladu vydání a nabytí právní moci všech relevantních povolení pro výstavbu BD a pouze za předpokladu, že záměr výstavby BD bude realizován.
  6. Budoucí oprávněný je, mimo jiné, vlastníkem pozemků parc. č. 4021/20, 4021/21, 4021/23, 4021/24, vše k. ú. Strašnice, obec Praha, na kterých bude umístěna stavba BD nebo stavba související.
  7. Budoucí oprávněný se zavazuje postoupit své právo a závazek z této smlouvy uzavřít budoucí smlouvu o zřízení věcného břemene, tedy postoupit tuto smlouvu, na budoucí vlastníky Staveb, přičemž budoucí povinný s takovým postoupením kterémukoli takovému subjektu vyslovuje svůj souhlas.



## II. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je oboustranný závazek smluvních stran uzavřít do 6 měsíců ode dne, kdy budoucí oprávněný předloží budoucímu povinnému odborný geometrický plán (zpracovaný v souladu s čl. V odst. 1 této smlouvy), kterým budou zaměřeny Stavby podle stavu odpovídajícího rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, smlouvu o zřízení věcného břemene (služebnosti) a za tím účelem si poskytnout veškerou požadovatelnou součinnost. Smlouvou o zřízení věcného břemene poté budoucí povinný zřídí ve prospěch budoucího oprávněného a/nebo jiné oprávněné osoby věcné břemeno, jemuž bude odpovídat právo oprávněného a tomu odpovídající povinnost povinného z věcného břemene ve smyslu zákona, spočívající v právu budoucího oprávněného umístit na Pozemky Stavby, tyto udržovat a dále v právu vstupu, chůze, průchodu a průjezdu a v povinnosti budoucích povinného tato práva strpět.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že věcné břemeno zatěžuje nemovitost bez ohledu na změny v osobě jejího vlastníka nebo oprávněného z práva.
3. Přesný a skutečnosti odpovídající rozsah věcného břemene pro účely smlouvy o zřízení věcného břemene bude přesně vyznačen v geometrickém plánu specifikovaném v čl. II. odst. 1 a čl. V odst. 1 této smlouvy, který bude nedílnou součástí smlouvy o zřízení věcného břemene.
4. Účinností této smlouvy tak vzniká budoucímu oprávněnému:
  - a. právo zřídit stavbu v rozsahu vyplývajícím z příslušného povolení;
  - b. právo tuto stavbu provozovat, tj. vjíždět a vstupovat na dotčené Pozemky za účelem pravidelné kontroly, údržby a oprav stavby;
  - c. povinnost ohlásit případné plánované opravy vyžadující správní řízení;
5. Účinností této smlouvy vzniká budoucímu povinnému:
  - a. povinnost strpět výstavbu, umístění a provoz Služebnosti;
6. Budoucí oprávněný bere na vědomí, že uzavřením této smlouvy není zajištěno a presumováno budoucí potvrzení věcné správnosti smlouvy o zřízení věcného břemene k Pozemkům, které je oprávněn vydat výlučně vlastník nemovitosti, v daném případě Hlavní město Praha. Budoucí Oprávněný proto rovněž bere na vědomí, že samotné posouzení věcné správnosti smlouvy o zřízení věcného břemene neprovádí ani nijak nemůže zajistit jeho provedení Povinný. Povinný tedy za výsledek žádosti o potvrzení věcné správnosti nenese žádnou odpovědnost. Rozhodování o této věci je výlučnou pravomocí Hlavního města Prahy.
7. Budoucí oprávněný taktéž bere na vědomí, že v souladu s § 21 odst. 1 obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. Statutu hlavního města Prahy, musí být následná smlouva o zřízení věcného břemene před jejím podáním k zápisu do katastru nemovitostí, předložena spolu s návrhem na vklad k potvrzení věcné správnosti hlavnímu městu Praze. Po potvrzení věcné správnosti z hlavního města Prahy, bude následně smlouva o zřízení věcného břemene předložena k zápisu práva do katastru nemovitostí.



### III. Zřízení a údržba

1. Podpisem této smlouvy oběma smluvními stranami vzniká budoucímu oprávněnému z věcného břemene právo zřídit na Pozemcích citovaných v čl. I odst. 1 Služebnost.
2. Budoucí oprávněný a budoucí povinný se dohodli na těchto podmínkách:
  - Při stavebních pracích a transportu odpadu budou uplatňována opatření k maximálnímu snížení prašnosti např. zkrápění, opatrná manipulace s odpadem a jeho ukládání do přistavených kontejnerů, překrytých na místě i při přepravě.
  - Uvedené plochy nebudou poškozovány anebo budou upraveny, aniž by byla znehodnocena zeleň.
  - V průběhu prací nedojde k nadměrnému poškození okolní ale i přímo dotčené zeleně nad rámec provedených prací a budou dodrženy standardy ochrany zeleně při stavebních činnostech.
  - Po dokončení prací bude prostor uveden do původního stavu, resp. do stavu co nejdosažitelněji obdobného stavu původnímu, a to včetně dosetí travnaté plochy, obnovy zpevněných cest včetně obruby a výsadby zeleně.
  - Po dobu trvání stavebních úprav nebude vjížděno automobily na zeleň a pěší cesty okolních pozemků.
  - Při provádění prací v ploše zeleně bude dodržována norma ČSN 83 9061 Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích. Dodržením uvedené ČSN lze zamezit případnému porušení základní povinnosti, tj. že všechny dřeviny jsou chráněny před jejich poškozováním. A dále budou dodrženy Standardy péče o přírodu a krajinu, Ochrana dřevin při stavební činnosti SPPK A01 002:2017.
  - V případě zjištění porušení výše daných podmínek bude odbor životního prostředí žádat řádnou nápravu.
  - Odbor životního prostředí Praha 10 bude informován před ukončením této akce na kontaktní osobu Blanka Slancová, DiS., e-mail: blanka.slancova@praha10.cz tel. 604 456 337
3. Budoucí oprávněný si je vědom, že v případě zjištění porušení výše daných podmínek bude Odbor majetkoprávní ÚMČ Praha 10, nebo Odbor životního prostředí ÚMČ Praha 10, žádat řádnou nápravu. Za nedodržení výše uvedených podmínek je oprávněný povinen uhradit povinnému pokutu ve výši **10.000,-Kč** za každé jednotlivé pochybení.
4. Uplatnění (vznik) práva na smluvní pokutu nemá vliv na právo požadovat náhradu škody v plné výši.



#### IV. Záloha a ocenění věcného břemene

1. Budoucí povinný a budoucí oprávněný se dohodli na tom, že budoucí oprávněný uhradí ve lhůtě nejpozději do 30 dnů od obdržení výzvy od budoucího povinného s příslušným dokladem (zálohovou fakturou), zálohu na jednorázovou náhradu za zřízení věcného břemene ve výši =**307.967 – Kč** (slovy: tři sta sedm tisíc devět set šedesát sedm korun českých) bez daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“), a to převodem na účet budoucího povinného. Ke shora uvedené částce bude budoucí oprávněný povinen zaplatit budoucímu povinnému též příslušnou sazbu DPH dle platných právních předpisů. Zálohová faktura bude obsahovat číslo a název stavby.
2. Konečné ocenění věcného břemene bude stanoveno výpočtem provedeným budoucím povinným na základě „Zásad městské části Praha 10 pro uzavírání smluv o věcném břemenu (dále jen „Zásady“) schválených usnesením Rady městské části Praha 10 č. 684 ze dne 13. 7. 2011 ve znění účinném ke dni podpisu této smlouvy. Výpočet bude proveden po zaměření trasy Služebnosti na Pozemcích a na základě vypracovaného GP, který vypracuje na náklady budoucího oprávněného odborná geodetická firma. Od takto zjištěné ceny bude odečtena již uhrazená záloha na jednorázovou náhradu za zřízení věcného břemene.
3. Na základě uzavřené smlouvy o zřízení věcného břemene (služebnosti) vystaví povinný oprávněnému daňový doklad (fakturu) do 30 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Daňový doklad (faktura) musí být vystaven v listinné podobě a mít náležitosti dle §26 a násl. zákona č. 235/2004 Sb., o DPH v platném znění a jako číslo objednávky bude mít uvedeno číslo smlouvy. Za den uskutečnění zdanitelného plnění bude považován den právních účinků vkladu do Katastru nemovitostí, který je shodný se dnem podání návrhu na vklad do Katastru nemovitostí. Na daňovém dokladu k datu uskutečnění zdanitelného plnění bude zúčtována již zaplacená záloha dle odst. 1 tohoto článku. Budoucí oprávněný si vyhrazuje právo vrátit fakturu (daňový doklad), která není vystavena v souladu se zákonem či budoucí smlouvou nebo neobsahuje všechny náležitosti uvedené v tomto článku smlouvy, nebo není-li vystavena v listinné podobě, nebo je jinak chybná. Vrácením faktury (daňového dokladu) přestane běžet původní doba splatnosti. Po opravě faktury (daňového dokladu) běží nová doba splatnosti 30 dní ode dne doručení opravené nebo nově vyhotovené faktury (daňového dokladu).
4. Budoucí povinný se zavazuje v souladu s § 21 zákona o DPH uhradit příslušnému finančnímu úřadu DPH uvedenou na faktuře.
5. Správní poplatek za vklad smlouvy o zřízení věcného břemene do katastru nemovitostí uhradí budoucí oprávněný.

#### V. Ostatní ustanovení

1. Vyhotovení geometrického plánu a jeho předložení budoucímu povinnému spolu s výzvou k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene (služebnosti) zajistí budoucí oprávněný na své náklady, a to v termínu nejpozději do 6 měsíců od data nabytí právní moci rozhodnutí o kolaudaci stavby.



2. Smlouvu o zřízení věcného břemene (služebnosti) se zavazuje vyhotovit budoucí povinný.
3. V případě, že nedojde k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene (služebnosti) ve lhůtě předpokládané touto smlouvou (viz čl. II. odst. 1 této smlouvy), je budoucí oprávněný oprávněn obrátit se sám na příslušný stavební úřad s návrhem, aby tento rozhodl o zřízení věcného břemene k Pozemku budoucího povinného a stanovil výši náhrady dle příslušných právních předpisů o oceňování majetku, případně se může domáhat u soudu, aby obsah budoucí smlouvy určil soud svým rozhodnutím.
4. Nesplní-li budoucí povinný povinnost uzavřít budoucí smlouvu, může se budoucí oprávněný domáhat u soudu, aby obsah budoucí smlouvy určil soud svým rozhodnutím.

## **VI.**

### **Změny smluveného rozsahu budoucího věcného břemene a odstoupení od smlouvy**

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že od této smlouvy lze odstoupit v případě, že výstavbou vůbec nedojde k předpokládanému dotčení nemovitosti – Pozemků budoucího povinného. Budoucí oprávněný se zavazuje, že takovou skutečnost oznámí budoucímu povinnému nejpozději do 30-ti dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti dozví, resp. kdy se tato stane zřejmou.
2. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že budoucí povinný je oprávněn odstoupit od této smlouvy rovněž v případě, že se budoucí oprávněný dostane do prodlení se zaplacením zálohové faktury specifikované v čl. IV odst. 1 o dobu delší než 15 dnů po lhůtě splatnosti nápravu nezjedná ani na písemnou výzvu.
3. Odstoupením od smlouvy se závazek z této smlouvy ruší od počátku a strany jsou povinny vrátit si dosud poskytnutá plnění. Toto odstoupení je poté účinné doručením písemného projevu vůle druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

## **VII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato Smlouva se řídí právem České republiky.
2. Budoucí oprávněný prohlašuje, že ve smyslu § 1794 odst. 2 občanského zákoníku souhlasí se Zálohou k ocenění věcného břemene dle této Smlouvy. Budoucí oprávněný prohlašuje, že je mu známa obvyklá cena plnění zřízení věcných břemen.
3. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že práva a povinnosti dohodnuté v této smlouvě se budou vztahovat i na jejich případné právní nástupce. Budoucí povinný se podpisem této smlouvy zavazuje, pro případ prodeje dotčených pozemků nebo jejich částí, zavázat převodní smlouvou nového vlastníka (nabyvatele) k uzavření budoucí smlouvy, pokud by k převodu dotčených Pozemků došlo ještě před uzavřením takové smlouvy budoucím povinným.
4. Tato smlouva je vyhotovena v 4 stejnopisech, z nichž budoucí povinný obdrží 2 vyhotovení a budoucí oprávněný obdrží 2 vyhotovení.

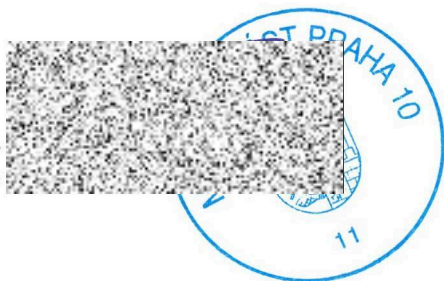


5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu poslední stranou podepisující, nestanoví-li právní předpis (zejm. zák. č. 340/2015 Sb.) účinnost jinak. Pro případ, že je tato smlouva uzavírána bez současné přítomnosti smluvních stran, platí, že smlouva není uzavřena, pokud některá ze smluvních stran podepíše smlouvu s jakoukoliv změnou, odchylkou nebo dodatkem, byť nepodstatného obsahu, ledaže druhá strana takovou změnu, odchylku nebo dodatek následně schválí. Totéž platí pro uzavírání dodatků k této smlouvě.
6. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků vyhotovených v listinné podobě a podepsaných oběma smluvními stranami. Listinná písemná forma se sjednává i pro právní jednání o zániku smlouvy.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva tohoto obsahu představuje úplnou dohodu o veškerých jejích náležitostech a že neexistují jiné náležitosti, které měly smluvní strany v úmyslu ujednat. Prohlašují dále, že smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz dohody o všech člancích této smlouvy připojují své podpisy.

V Praze dne ..... 29 -01- 2025

budoucí povinný:

.....  
Bc. Jakub



Příloha: situace a výpočet ceny

V Praze dne ..... 24 -01- 2025

budoucí op

.....  
Ing. Jiří Čeněk, jednatel



**RP Vyžlovská, s.r.o.**  
IČ: 27174581 DIČ: CZ27174581  
Myslíkova 174/23  
110 00 Praha 1 - Nové Město

### DOLOŽKA

Potvrzujeme ve smyslu § 43 zák. č. 131/2000 Sb.,  
že byly splněny podmínky pro platnost tohoto  
právního úkonu. Pověřený člen  
Zastupitelstva městského obvodu Praha 10

.....  
V Praze dne ..... 29.1.2025



### Návrh ocenění věcného břemene

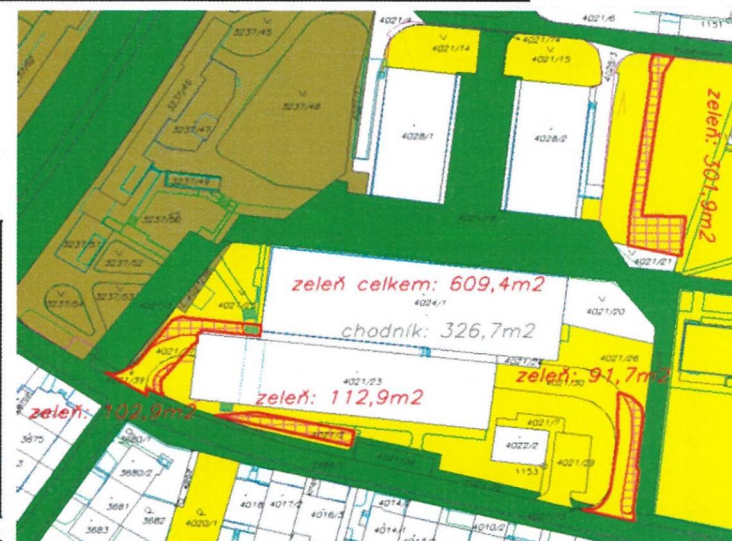
Stavba: **připojení na komunikace**

Albert Česká republika, s.r.o.  
Radlická 520/117  
158 00 Praha 5

Investor:

<b>chodník</b>		
D=	163,35	Ochranné pásmo zasahuje plochou 326,7m <sup>2</sup> do chodníku - nezelené plochy. Tato plocha se dá vyjádřit obdélníkem 2m x 163,35m. Koeficient je zde minimální od 0,1 do 1. Zde byl použit Kt ve výši 0,1.
C <sub>bm</sub> =	100	
S=	2	
K <sub>r</sub> =	0,1	
C <sub>vb</sub> =	3267	

<b>zelen</b>		
D=	304,7	Ochranné pásmo zasahuje plochou 609,4m <sup>2</sup> do zelené plochy. Tato plocha se dá vyjádřit obdélníkem 2m x 304,7m. Koeficient je zde od 1 - 25 (předzahrádky, zelené plochy a pásy v ulicích). Zde byl použit Kt ve výši 5.
C <sub>bm</sub> =	100	
S=	2	
K <sub>r</sub> =	5	
C <sub>vb</sub> =	304700	
<b>CELKEM</b>		<b>307967</b>



**RP Vyžlovská, s.r.o.**

IČ: 27174581 DIČ: CZ27174581

Myslíkova 174/23

110 00 Praha 1 - Nové Město

