



Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene (služebnosti) 2024/OMP/1859

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:

Vršovice Park s.r.o.

se sídlem: Jankovcova 1603/47a, Holešovice, 170 00 Praha 7
zastoupena Odedem Berem a Doronem Bashanem, jednatelem
IČ: 14353202
(dále jen „budoucí oprávněný“)

a

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

- Hlavní město Praha je vlastníkem nemovitých věcí, a to následujících pozemků (dále společně jen „**Pozemky**“):
 - parc. č. 2234**, druh pozemku: ostatní plocha, plocha o výměře 650 m², k. ú. Vršovice. Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 1035 pro k. ú. Vršovice, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu.
 - parc. č. 2243/1**, druh pozemku: ostatní plocha, plocha o výměře 870 m², k. ú. Vršovice. Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 1035 pro k. ú. Vršovice, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu.
 - parc. č. 2247/2**, druh pozemku: ostatní plocha, plocha o výměře 109 m², k. ú. Vršovice. Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 1035 pro k. ú. Vršovice, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu.
- 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 do správy budoucímu povinnému, který na základě shora uvedených



právních předpisů vykonává k Pozemkům práva a povinnosti vlastníka a je tak oprávněn s Pozemky nakládat a mimo jiné je rovněž oprávněn k nim zřídit věcné břemeno.

3. Budoucí oprávněný je investorem stavby s označením: „**OBYTNÝ SOUBOR KŘESLICKÁ**“ (dále jen „**Stavba**“). V rámci této Stavby dojde k výstavbě nového vedení **veřejného osvětlení** (dále jen „**Vedení veřejného osvětlení**“). Přibližné umístění Vedení veřejného osvětlení (dále jen „**VO**“) včetně ocenění služebnosti je vyznačeno v příloženém plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
4. Budoucí oprávněný je vlastníkem pozemků parc. č. 2239/5, 2239/6, 2239/8, 2239/13, 2239/14, 2239/15, 2239/16, 2239/18, 2239/28, 2239/29, 2239/30 a 2239/31 v k. ú. Vršovice, obci Praze (dále společně jen „**Pozemky budoucího oprávněného**“).

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 bude zaměřeno VO podle stavu odpovídajícího rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, smlouvu o zřízení věcného břemene (služebnosti) a za tím účelem si poskytnout veškerou požadovatelnou součinnost (dále jen „**Smlouva o zřízení věcného břemene**“). Smlouvou o zřízení věcného břemene poté budoucí povinný zřídí ve prospěch Pozemků budoucího oprávněného, budoucího oprávněného nebo osoby určené budoucím oprávněným věcné břemeno, jemuž bude odpovídat právo oprávněného ze Smlouvy o zřízení věcného břemene a tomu odpovídající povinnost povinného ze Smlouvy o zřízení věcného břemene ve smyslu zákona a v rozsahu nejméně dle odst. 4 tohoto článku.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že věcné břemeno zatěžuje Pozemky bez ohledu na změny v osobě jejich 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, vlastníkům Pozemků budoucího oprávněného nebo osobě určené budoucím oprávněným:
 - a. právo zřídit VO v rozsahu vyplývajícím z příslušného povolení;
 - b. právo VO provozovat, tj. vjíždět a vstupovat na Pozemky za účelem pravidelné kontroly, údržby a oprav VO;
 - c. povinnost ohlásit případné plánované opravy vyžadující správní řízení.
5. Účinností této smlouvy vzniká budoucímu povinnému povinnost strpět výstavbu, umístění a provoz VO.
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 budoucí povinný. Budoucí 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 vkladu do katastru nemovitostí, předložena spolu s návrhem na vklad k potvrzení věcné správnosti hlavnímu městu Praze. Po potvrzení věcné správnosti ze strany hlavního města Prahy, bude následně Smlouva o zřízení věcného břemene předložena k vkladu 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 budoucí VO.
2. Budoucí oprávněný a budoucí povinný se dohodli na těchto podmínkách:
 - Při stavebních pracích a transportu odpadu budoucí povinný požaduje, aby byla uplatňována opatření k maximálnímu snížení prašnosti např. zkrápění, opatrná manipulace s odpadem a jeho ukládání do přistavených kontejnerů, překrytých na místě i při přepravě.
 - Budoucí povinný upozorňuje, že povinností při své činnosti nebo v rozsahu své působnosti je nutné předcházet vzniku odpadů, omezovat jejich množství a nebezpečné vlastnosti a nakládat s nimi způsobem, který neohrožuje lidské zdraví a životní prostředí.
 - V rámci odpadového hospodářství musí být dodržována hierarchie způsobů nakládání se vzniklými odpady.
 - Odpady se mohou shromažďovat v místě vzniku pouze utříděné podle jednotlivých druhů odpadů a zabezpečené před nežádoucím znehodnocením (smíšením, znečištěním), odcizením nebo únikem do okolí.
 - V případě nutnosti zásahu na dřevinách řezem, bude postupováno v součinnosti s Odborem životního prostředí, Bc. Zuzanou Novákovou (zuzana.novakova@praha10.cz, 267093367, , kdy investor bude o záměru provést úpravu dřevin OŽP informovat emailem v dostatečném předstihu (minimálně 14 dní). Zásahy na stromech bude provádět odborný pracovník s certifikací ETW – certifikovaný Evropský arborista, zásahy na ostatní zeleni provede odborná zahradnická firma. Informaci o tom, kdo konkrétně bude zásahy na zeleni provádět, zašle investor spolu s informací o tomto záměru a předpokládaném termínu provedení.
 - V blízkosti stromů a keřového porostu budou výkopové práce prováděny ručně, kořeny o průměru 2 a více cm nesmí být poškozeny a budou-li odhaleny, musí být ochráněny



obalením prodyšnou světlou textilií a dle potřeby vlhčeny, tenčí kořeny budou ošetřeny hladkým řezem zahradnickými nůžkami u hrany výkopu.

- Výkopek nesmí být ukládán ke stromům a keřovému porostu.
 - Budoucí povinný upozorňuje na nutnost ochrany dřevin a zelených ploch. Při stavbě musí být učiněna opatření, která zabrání pojezdům techniky a skladování materiálu na těchto plochách.
 - Zařízení staveniště bude umístěno mimo plochy zeleně. Po dobu stavební činnosti 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 vyplývající z výše uvedeného zákona, tj. že všechny dřeviny jsou chráněny před jejich poškozováním.
 - Dále budoucí povinný žádá, aby po ukončení prací byla zeleň i komunikace navráceny do původního stavu, tj. navrácení stromového i keřového patra, vyrovnání a osetí travnaté plochy atp., a také aby byl Odbor životního prostředí Praha 10 informován o ukončení této akce na email: zuzana.novakova@praha10.cz.
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 **106.150 – Kč** (slovy: sto šest tisíc sto padesát korun českých) bez daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“), a to převodem na účet budoucího povinného uvedený v zálohové faktuře. 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 VO 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 dle odst. 1 tohoto článku.

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 práv dle Smlouvy o zřízení věcného břemene 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 Smlouvou o zřízení věcného břemene 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 Pozemkům budoucího povinného a stanovil výši náhrady dle příslušných právních předpisů o oceňování majetku.
4. Nesplní-li budoucí povinný povinnost uzavřít Smlouvu o zřízení věcného břemene, 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 (ochranným pásmem) nemovitostí – 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.
3. Odstoupením od smlouvy se závazek z této smlouvy ruší od počátku a smluvní 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 Pozemků nebo jejich částí, zavázat převodní smlouvou nového vlastníka (nabyvatele) k uzavření Smlouvy o zřízení věcného břemene, pokud by k převodu 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. Budoucí povinný prohlašuje dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, že podmínky pro platnost této Smlouvy byly splněny.
7. 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.
8. 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.

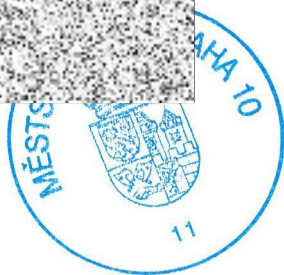
V Praze dne 22 -01- 2025

V Praze dne ... 20.1. 2025

Budoucí povinný:

Budoucí oprávněný:

.....
Bc. J.



.....
Dorota



DOLOŽKA

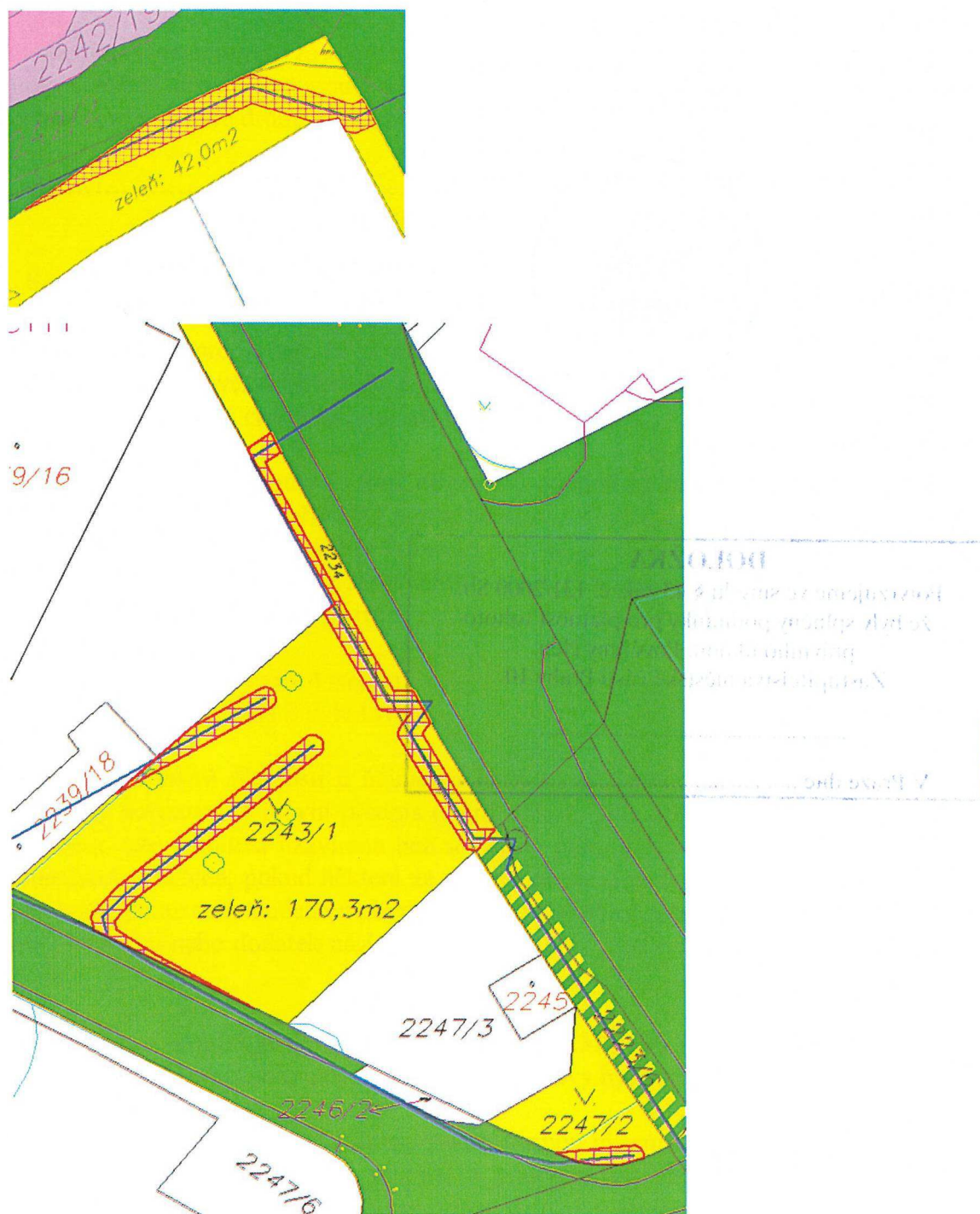
Potvrzujeme ve smyslu § 43 zák. č. 131/2000 Sb.,
že byly splněny podmínky pro platnost tohoto
právního úkonu. Pověřený člen
Zastupitelstva m. Prahy 10



.....
V Praze dne 29.1. 2025

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Dotčené pozemky ve správě MČ P10: 2234, 2247/2 a 2243/1 vše k. ú. Vršovice



Návrh ocenění věcného břemene

Stavba: OBYTNÝ SOUBOR KŘESLICKÁ, Praha 10 – Vršovice
Stavebník: Vršovice Park s.r.o.
 Jankovcova 1603/47a, 170 00 Praha 7
 IČ: 14353202

parc. č. 2234, 2243/1 a 2247/2 vše v k. ú. Vršovice		
zeleně		
D=	106,15	Ochranné pásmo zasahuje plochou 212,2m ² do zelené plochy. Při šířce ochranného pásma 2m, je délka trasy v zelené ploše 106,15m. Koeficient je zde od 1 - 25 (předzahrádky, zelené plochy a pásy v ulicích). Zde byl použit Kt ve výši 5.
C _{bm} =	100	
S=	2	
K _t =	5	
Cvb=	106150	Cvb = D x Cbm x (1 + S/2) x Kt
CELKEM		106150

