

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 (dále jen „**Občanský zákoník**“), jakož i v souladu s ustanovením § 76 odst. 7 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném a účinném znění (dále jen „**Energetický zákon**“) (dále jen „**Smlouva**“)

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. Ladislavem Urbánkem, předsedou představenstva a
Ing. Janem Šurovským, Ph.D., místopředsedou představenstva
zapsaná v: obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, spisová značka B 847
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Rytířská 29, Praha 1
č. účtu: 1930731349/0800

dále jako „**Budoucí povinný**“

a

obchodní společnost: **Triangl Hloubětín s.r.o.**
se sídlem: Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8
IČO: 05769761
DIČ: CZ05769761, plátce DPH
zastoupená: Ing. Ondřejem Buršíkem, jednatelem a
Ing. Lukášem Kvítkem, jednatelem
zapsaná v: obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, spisová značka C 270457
bankovní spojení: Komerční banka, a.s. Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, 114 07
č. účtu: 115-4016310247/0100

dále jako „**Investor**“

a

obchodní společnost: **Pražská teplárenská a.s.**
se sídlem: Radlická 364/152, Radlice, 158 00 Praha 5
IČO: 45273600
DIČ: CZ45273600, plátce DPH
Zastoupená zmocněnci: [redacted] na základě pověření a
[redacted] na základě pověření
zapsaná v: obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, spis. zn. B 1509
bankovní spojení: Komerční banka, a. s.
č. účtu: 603071/0100

dále jako „**Budoucí oprávněný**“

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 pozemku **parc. č. 1637/19, v k. ú. Hloubětín**, obec Praha, zapsaného na LV č. 24 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha (dále jen „**Dotčený pozemek**“).
2. Budoucí oprávněný, jako držitel licence ve smyslu Energetického zákona, má v úmyslu na Dotčeném pozemku, který se nachází na území vymezeném licencí, umístit a provozovat trasu horkovodu (dále také jako „**Zařízení**“) realizovanou v rámci stavby Investora s názvem „Rezidenční areál TRIANGL Hloubětín“ (dále také jako „**Stavba**“) na základě potřebných povolení k realizaci Stavby.

II. Předmět Smlouvy

1. Budoucí povinný jakožto vlastník Dotčeného pozemku uděluje tímto Budoucímu oprávněnému souhlas spočívající v uložení a provozování Zařízení do/na Dotčeném pozemku. Rozsah dotčení Dotčeného pozemku je dán katastrálním situačním výkresem z projektové dokumentace, který tvoří nedílnou součást Smlouvy (**Příloha č. 1**).
2. Předmětem této Smlouvy je závazek Budoucího povinného uzavřít s Budoucím oprávněným smlouvu o zřízení pozemkové služebnosti inženýrské sítě ve smyslu ustanovení § 1267 Občanského zákoníku a ve smyslu ustanovení § 76 odst. 7 Energetického zákona, ve prospěch Zařízení, a to k tíži části Dotčeného pozemku ve vlastnictví Budoucího povinného. Zřizovaná pozemková služebnost inženýrské sítě bude spočívat v právu uložení Zařízení na Dotčeném pozemku, včetně umožnění přístupu na Dotčený pozemek za účelem provozování, úprav, oprav, modernizace a údržby Zařízení (dále jen „**Služebnost**“). Skutečný rozsah Služebnosti bude konkrétně specifikován geometrickým plánem zpracovaným dle skutečného provedení Zařízení, přičemž tento rozsah Služebnosti nebude větší než rozsah nezbytně nutný ke splnění účelu Služebnosti.
3. Služebnost bude zřízena na dobu **časově neomezenou**.

III. Výzva k uzavření smlouvy o zřízení Služebnosti

1. Budoucí oprávněný vyzve písemně Budoucího povinného k uzavření smlouvy o zřízení Služebnosti nejpozději do 180 dnů ode dne vydání kolaudačního rozhodnutí (dále jen „**Kolaudační rozhodnutí**“) Zařízení. Nepodléhá-li Zařízení Kolaudačnímu rozhodnutí, vyzve Budoucí oprávněný písemně Budoucího povinného k uzavření smlouvy o zřízení Služebnosti nejpozději do 180 dnů ode dne dokončení Zařízení. Za den dokončení Zařízení podle předchozí věty se považuje den předání Dotčeného pozemku zpět Budoucímu povinnému na základě předávacího protokolu sepsaného podle příslušných ustanovení nájemní smlouvy, k jejímuž uzavření se Budoucí povinný a Budoucí oprávněný zavazují v článku V. této Smlouvy.
2. Budoucí oprávněný je povinen k písemné výzvě **přiložit vedle Kolaudačního rozhodnutí**, rovněž geometrický plán s vyznačením Služebnosti, který nechá vyhotovit na své náklady. Kolaudační rozhodnutí předá Budoucí oprávněný Budoucímu povinnému, jestliže mu Zařízení podléhalo. Podléhalo-li Zařízení územnímu řízení, je Budoucí oprávněný povinen **taktéž přiložit územní souhlas nebo územní rozhodnutí**, v případě řízení podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, předloží Budoucí oprávněný povolení záměru. 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.
3. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práva odpovídajícího Služebnosti dle smlouvy o zřízení Služebnosti bude podán Budoucím povinným neprodleně po připsání platby dle ustanovení článku IV. odst. 3. Smlouvy na účet Budoucího povinného. Budoucí oprávněný se zavazuje uhradit náklady spojené se vkladem Služebnosti do katastru nemovitostí.

IV. Úplata za Služebnost

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 a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném a účinném znění ke dni podpisu smlouvy o zřízení Služebnosti (dále jen „**Znalecký posudek**“), nejméně ve výši 10 000 Kč + DPH v zákonné výši.
2. K úplatě za Služebnost bude přičtena příslušná sazba DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném a účinném znění (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 Dotčenému pozemku 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. 3 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 30 dnů od doručení daňového dokladu – faktury Budoucímu oprávněnému. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den podpisu smlouvy o zřízení Služebnosti.
4. Vzhledem k tomu, že Zařízení bude na Dotčený pozemek umístěno v rámci akce Investora, Investor se zavazuje Budoucímu oprávněnému náklady vynaložené v souvislosti se zřízením úplatné Služebnosti, kterými jsou náklady uvedené v předchozím odstavci tohoto článku Smlouvy, a dále náklady vynaložené na úhradu nájemného dle článku V. Smlouvy, uhradit.

V. Další práva a povinnosti Smluvních stran

1. Budoucí oprávněný se zavazuje uzavřít s Budoucím povinným po dobu realizace Zařízení na Dotčeném pozemku nájemní smlouvu na část Dotčeného pozemku, která bude vymezena situačním výkresem, 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 Budoucí oprávněný s tím, že minimální výše nájemného bude činit 10 000 Kč za každý započatý měsíc. K výši nájemného bude připočtena příslušná sazba DPH dle Zákona o DPH.
2. Nájemní smlouva bude uzavřena s platností ode dne jejího podpisu Budoucím povinným a Budoucím oprávněným a s účinností ode dne předání části Dotčeného pozemku dotčeného Zařízením Budoucímu oprávněnému do dne zpětného převzetí části Dotčeného pozemku dotčeného Zařízením 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 Služebnosti, nebyla-li část Dotčeného pozemku dotčená Zařízením předána zpět Budoucímu povinnému před tímto dnem.
3. Budoucí oprávněný je povinen vyzvat Budoucího povinného k uzavření Nájemní smlouvy nejpozději 60 dnů před zahájením stavebních prací, v případě nesplnění této povinnosti se Budoucí oprávněný zavazuje uhradit Budoucímu povinnému smluvní pokutu podle článku VI. odst. 1 této Smlouvy.
4. Budoucí oprávněný se zavazuje, že po ukončení stavebních prací na Dotčeném pozemku uvede Dotčený pozemek do 15 dnů na vlastní náklady do původního nebo předem dohodnutého stavu. Nebude-li to možné s ohledem na povahu provedených prací, uvede Dotčený pozemek do stavu odpovídajícího předchozímu účelu užívání.
5. Budoucí oprávněný se zavazuje při realizaci Zařízení postupovat v souladu se souhrnným stanoviskem Svodné komise Budoucího povinného ze dne 21. 5. 2024 č.j. DP/1048/24/100630/MP/15/0573, které tvoří **Přílohu č. 2** této Smlouvy. V případě že Budoucí oprávněný svůj závazek v tomto bodě Smlouvy poruší a nedojde k nápravě ani v dodatečné a dostatečné lhůtě, kterou mu Budoucí povinný poskytne v písemné výzvě, kde bude konkrétní porušení závazku Budoucího oprávněného specifikováno, má Budoucí povinný právo na smluvní pokutu, a to na základě faktury ve výši 50 000 Kč za každý jednotlivý případ porušení

povinnosti, a to i opakovaně, každých 30 dnů od marného uplynutí dodatečné lhůty k nápravě poskytnuté Budoucím povinným.

VI. Smluvní pokuty

1. V případě, že Budoucí oprávněný nevyzve Budoucího povinného k uzavření smlouvy o zřízení Služebnosti v termínu stanoveném v článku III. odst. 1. Smlouvy, je povinen zaplatit Budoucímu povinnému smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každý započatý měsíc prodlení.
2. V případě, že Budoucí oprávněný nevyzve Budoucího povinného k uzavření Nájemní smlouvy v termínu stanoveném v článku V. odst. 3. Smlouvy, je povinen zaplatit Budoucímu povinnému smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každý započatý měsíc prodlení.
3. V případě, že Budoucí oprávněný zahájí na Dotčeném pozemku realizaci Zařízení před uzavřením Nájemní smlouvy, je povinen zaplatit Budoucímu povinnému smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každý započatý měsíc porušení této své povinnosti.
4. V případě, že Budoucí oprávněný neuvede Dotčený pozemek do lhůty stanovené v článku V. odst. 4. Smlouvy do původního nebo předem dohodnutého stavu nebo do stavu odpovídajícího předchozímu účelu užívání, je povinen zaplatit Budoucímu povinnému smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každý započatý měsíc prodlení. Zaplacení této smluvní pokuty nezprošťuje Budoucího oprávněného povinností uvést Dotčený pozemek do původního nebo předem dohodnutého stavu nebo do stavu odpovídajícího předchozímu účelu užívání.
5. Uplatněním výše zmíněných smluvních pokut není nikterak dotčen nárok Budoucího povinného na náhradu škody, který lze vymáhat v plné výši vedle smluvní pokuty.
6. Veškeré smluvní pokuty dle tohoto článku jsou splatné ve lhůtě 30 kalendářních dnů ode dne, kdy byly uplatněny na základě dokladu – fakturou u Budoucího oprávněného, a to na účet Budoucího povinného uvedený v záhlaví této Smlouvy.

VII. Odstoupení od Smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že od této Smlouvy může kterákoliv ze Smluvních stran odstoupit v následujících případech:
 - nedojde-li Zařízením k dotčení nebo omezení Dotčeného pozemku,
 - nedojde-li k vydání příslušných povolení a Investor se rozhodne Stavbu změnit nebo nerealizovat, v důsledku čehož Zařízení nebude realizováno,
 - dnem pozbytí platnosti vydaných příslušných povolení k provedení Zařízení,
 - v důsledku marného uplynutí lhůty k uzavření smlouvy o zřízení Služebnosti, tj. nejpozději do šesti let ode dne uzavření této Smlouvy.
2. Budoucí povinný je dále oprávněn od této Smlouvy odstoupit při nesplnění povinností Budoucího oprávněného plynoucích z článku III. odst. 1. Smlouvy, či při nesplnění povinností plynoucích z článku V. odst. 1. Smlouvy.
3. Odstoupením se Smlouva ruší, a toto odstoupení je účinné doručením písemného projevu této vůle ostatním Smluvním stranám.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu této Smlouvy všech Smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle 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. Smluvní strany se zavazují, že pokud se kterékoli ustanovení Smlouvy nebo s ní související ujednání či jakákoli její část ukáže být neplatnými zdánlivými či se neplatnými stanou, neovlivní tato skutečnost platnost Smlouvy jako takové. V takovém případě se Smluvní strany zavazují nahradit neplatné či zdánlivé

ustanovení ustanovením platným, které se svým ekonomickým účelem pokud možno nejvíce podobá neplatnému či zdánlivému ustanovení. Obdobně se bude postupovat v případě ostatních zmíněných nedostatků Smlouvy či souvisejících ujednání.

4. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží Budoucí povinný, jedno vyhotovení Investor a dvě vyhotovení obdrží Budoucí oprávněný.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle Zákona o registru smluv, a to Budoucím povinným bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy. V případě prodlení Budoucího povinného s uveřejněním může být tato Smlouva uveřejněna kteroukoli další Smluvní stranou. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku, ani za důvěrné informace. Budoucí oprávněný a Investor dále berou na vědomí, že Budoucí povinný je povinen na žádost třetí osoby poskytovat informace v souladu se zákonem 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. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy: č. 1 – Situační zakres

č. 2 – Stanovisko Svodné komise Budoucího povinného ze dne 21. 5. 2024

č. 3 – Pověření Ing. [REDACTED]

PODPISY SMLUVNÍCH STRAN JSOU NA 6. STRANĚ SMLOUVY.

**PODPISOVÁ STRANA SMLOUVY O SMLouvě BUDOUcí O ZŘÍZENÍ VěCNÉHO
BŘEMENE – POZEMKOVÉ SLUŽEBNOSTI**
ČÍSLO SMLOUVY BUDOUcíHO OPRAVNěNěHO: 44 00004223, Číslo smlouvy
Investora: TH/014/24, č. RS: 000822-00-24

V Praze dne:
Za Budoucího povinného
**Dopravní podnik hl. m. Prahy,
akciová společnost**

.....
Ing. Ladislav Urbánek
předseda představenstva

.....
Ing. Jan Šurovský, Ph.D.
místopředseda představenstva

V Praze dne:
Za Budoucího oprávněného
Pražská teplárenská a.s.

.....
[redacted]
zmocněnec

.....
[redacted]
zmocněnec

Za Investora
Triangl Hloubětín s.r.o.

.....
Ing. Ondřej Buršík
jednatel

.....
Ing. Lukáš Kvítek
jednatel