

## SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

uzavřená mezi smluvními stranami

### České dráhy, a.s.

Se sídlem : Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15  
Identifikační číslo : 709 94 226  
Zapsána : ve Veřejném - obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,  
sp. zn. B 8039  
Zastupuje : XXX, XXX  
dle plné moci XXX

jako *budoucí povinný*

a

### Brno new station development a.s.

Se sídlem : Benešova 703/21, Brno-město, 602 00 Brno  
Identifikační číslo : 27723607  
DIČ : CZ27723607  
Zapsána : ve Veřejném - obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně,  
spisová značka B 4860  
Bankovní spojení : Unicreditbank CZ, a.s.  
Číslo účtu : 1387934848/2700  
Zastupuje : XXX, XXX

jako *budoucí oprávněný*

Společně jako *smluvní strany*.

### Čl. I.

#### Úvodní ustanovení

I.1. Budoucí povinný prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p.č. **1338/1**, v **k.ú. Staré Brno** (dále jen "dotčený pozemek"), a že na tomto pozemku nevázne takové věcné právo, které by bránilo zřízení věcného břemene podle této smlouvy.

I.2. Budoucí oprávněný je investorem stavby pod názvem „**Novostavba Nová Amerika**“ na panujících pozemcích (jak jsou definovány níže) (dále jen „stavba“), v jejímž rámci dojde na dotčeném pozemku ke zřízení **nástupní plochy hasičského záchranného sboru**, dále **k omezení práv vlastníka dotčeného pozemku způsobenému existencí ochranného pásma požárně nebezpečného prostoru** a ke zřízení **práva přístupu a užívání dotčeného pozemku za účelem údržby a oprav stavby, včetně práva umístit na dotčeném pozemku lešení po dobu provádění této údržby a oprav**. Budoucí oprávněný předloží budoucímu povinnému dokumentaci stavby v rozsahu nutném k ochraně jeho oprávněných zájmů. Rozsah dotčení pozemků je dán projektovou dokumentací a situačním plánkem.

I.3. Stavba je situována v obvodu, na traťovém úseku 2001: Břeclav – Brno hlavní nádraží v žkm 142,995 – 143,126.

I.4. Stavba má být realizována na pozemcích p.č. **1329/1** a p.č. **1338/60**, v k.ú. **Staré Brno** (dále jen „panující pozemky“). Stávajícím vlastníkem panujících pozemků je budoucí povinný, nicméně v blízké časové souslednosti po uzavření této smlouvy má být realizován prodej těchto pozemků do vlastnictví budoucího oprávněného.

I.5. Budoucí oprávněný prohlašuje, že k povolení umístění stavby na panujících pozemcích bylo vydáno územní rozhodnutí č. 482 vydané odborem stavebního řádu Magistrátu města Brna, tedy rozhodnutí o umístění stavby nazvané „Novostavba Nová Amerika“, sp. zn.: OSR/MMB/0516379/2024/, č.j. MMB/0037011/2025, ze dne 21. ledna 2025 (dále jen „Územní rozhodnutí“).

## **Čl. II.**

### **Podmínky pro umístění stavby**

II.1. Budoucí oprávněný a budoucí povinný prohlašují, že dne 10. prosince 2024 uzavřeli Smlouvu o právu umístění a odstranění stavby, č.j. 58660/2024 (dále jen „**Smlouva o právu umístění a odstranění stavby**“), ve které vymezili podmínky pro umístění stavby na panujících pozemcích, a na základě které budoucí povinný udělil budoucímu oprávněnému souhlas s umístěním stavby na nich.

II.2. Smluvní strany výslovně prohlašují, že umístění prvků souvisejících se stavbou na a v dotčeném pozemku budoucího povinného je omezením vlastnického práva budoucího povinného a budoucí oprávněný se zavazuje provádět veškeré stavební či udržovací práce na stavbě s odbornou péčí a náležitou opatrností tak, aby na dotčeném pozemku a v jeho okolí nevznikly žádné škody.

II.3. Budoucí oprávněný, resp. budoucí povinný, se pro případ převodu vlastnického práva k panujícím pozemkům, resp. dotčenému pozemku, na třetí osobu před uzavřením smlouvy o zřízení věcného břemene, zavazuje převést na tuto osobu současně i práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající (k čemuž druhá smluvní strana tímto uděluje svůj předchozí souhlas), případně zajistit uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene za shodných podmínek mezi budoucím povinným či budoucím oprávněným a právním nástupcem, a to k okamžiku převodu vlastnického práva k panujícím pozemkům, resp. dotčenému pozemku, na tuto třetí osobu.

## **Čl. III.**

### **Předmět smlouvy**

III.1. Předmětem této smlouvy je závazek smluvních stran po výzvě učiněné budoucím oprávněným ve lhůtě uvedené v čl. IV odst. IV.1. níže, uzavřít ve lhůtě uvedené v čl. IV odst. IV.2. níže smlouvu o zřízení věcného břemene na dobu neurčitou, jejímž obsahem bude povinnost budoucího povinného a každého dalšího vlastníka dotčeného pozemku strpět na dotčeném pozemku ve prospěch panujících pozemků služebnost zakládající právo vlastníka panujících pozemků vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem (A) zřídit na dotčeném pozemku **nástupní plochu hasičského záchranného sboru**, (B) umístit na dotčeném pozemku **ochranné pásmo požárně nebezpečného prostoru** a (C) **přístupu ke stavbě přes dotčený pozemek za účelem údržby a oprav stavby a užívání dotčeného pozemku za účelem údržby a oprav stavby, včetně práva umístit na dotčeném pozemku lešení po dobu provádění této údržby a oprav** (dále jen „smlouva o zřízení věcného břemene“). Oprávněnému bude umožněn vstup na dotčený pozemek a zábor dotčeného pozemku po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem údržby a oprav stavby.

III.2. Věcné břemeno bude zřízeno jako pozemková služebnost ve prospěch každého vlastníka panujících pozemků. Přesný rozsah zatížení dotčeného pozemku zřizovanou služebností bude vyznačen v geometrickém plánu zhotoveném podle skutečného provedení stavby. Předpokládaný rozsah zatížení dotčeného pozemku zřizovanou služebností je vymezen v situačním plánu (koordinální situace a situace PBŘ), jenž je součástí projektové dokumentace DÚR ke stavbě odsouhlasené budoucím povinným, na jehož podkladě bylo vydáno Územní rozhodnutí a v jehož příloze je zakres rozsahu přístupu a záboru pro údržbu a opravy.

III.3. Práva a povinnosti smluvních stran vyplývají ze zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, vše v platném znění.

III.4. V návaznosti na čl. IV. odst. 4 Smlouvy o právu umístění a odstranění stavby budoucí oprávněný potvrzuje, že zajistí od třetích osob (provozovatelů inženýrských sítí) návrhy smluv o smlouvě budoucí a následných smluv o zřízení věcného břemene pro účely zřízení věcných břemen pro umístění inženýrských sítí a technické infrastruktury těchto provozovatelů v dotčeném pozemku. Rozsah inženýrských sítí a technické infrastruktury v dotčeném pozemku je vymezen v koordinální situaci, která sloužila jako podklad pro vydání Územního rozhodnutí. Budoucí povinný poskytne v této souvislosti budoucímu oprávněnému potřebnou součinnost se zřízením těchto věcných břemen.

#### **Čl. IV.**

##### **Mechanismus uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene - služebnosti**

IV.1. Budoucí oprávněný se zavazuje do 90 dnů ode dne dokončení stavby a vydání kolaudačního rozhodnutí k ní předložit budoucímu povinnému písemnou výzvu k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene spolu s originálem geometrického plánu ve formátu pdf/A (s elektronickými podpisy KP a ÚOZI) je-li věcným břemenem dotčena část pozemku. Současně přiloží grafickou přílohu geometrického plánu ve vektorovém grafickém CAD formátu (dgn/dwg/dxf), seznam souřadnic ve formátu TXT, specifikujícím rozsah zatížení dotčeného pozemku věcným břemenem včetně tabulky obsahující plošné a délkové údaje (osa sítě) věcného břemene v jednotlivých parcelách, dále Dokumentaci skutečného provedení stavby v rozsahu dotčeného pozemku v digitální podobě ve formátu DGN, příp. DXF nebo DWG a seznam souřadnic osy sítě (x,y,z, včetně hloubky před záhozem) ve formátu TXT. Po dokončení stavby současně s výzvou k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene (nebude-li dohodnutý jiný termín) bude zaslána na adresu: České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Brno, Vídeňská 815/89A, 639 00 Brno, geodetická dokumentace skutečného provedení stavby, popř. alespoň její části, týkající se dotčeného pozemku (v digitální formě, formát PDF + DGN, příp DXF nebo DWG), a to pro účely archivace nového cizího zařízení na pozemku budoucího povinného.

Ověřené stejnopisy geometrického plánu v listinné podobě přiloží budoucí oprávněný až při podpisu smlouvy o zřízení věcného břemene, jejichž návrh připraví budoucí povinný.

IV.2. Budoucí povinný se zavazuje uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene nejpozději do 90 dnů ode dne doručení písemné výzvy dle čl. IV.1. této smlouvy.

IV.3. Pokud budoucí oprávněný nesplní svůj závazek ve smyslu ustanovení této smlouvy čl. IV.1., má budoucí povinný nárok na smluvní pokutu ve výši zaplacené zálohy.

IV.4. Změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí zřejmě vycházely, do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby smlouvu uzavřela, povinnost uzavřít budoucí smlouvu zaniká.

## **Čl. V.**

### **Úhrada za zřízení věcného břemene – služebnosti**

V.1. Cena za zřízení věcného břemene podle smlouvy o zřízení věcného břemene se stanovuje zálohově, kdy úplata za zřízení služebnosti je sjednána ve výši **80.000,- Kč** bez DPH (slovy: osmdesát tisíc korun českých). K této částce bude připočtena aktuální sazba DPH, platná ke dni vzniku povinnosti přiznat a zaplatit DPH. Budoucímu povinnému nebude náležet žádná další úplata spojená s výkonem práv budoucího oprávněného ze služebnosti

V.2. Budoucí oprávněný uhradí zálohovou platbu, a to na základě zálohové faktury vystavené budoucím povinným v termínu do **30 dnů** ode dne uzavření této smlouvy. Zálohovou fakturu se zavazuje budoucí oprávněný zaplatit v termínu do 15 dnů po jejím obdržení. Do 15 dnů ode dne zaplacení zálohy bude vystaven daňový doklad na přijetí platby, před uskutečněním zdanitelným plněním, který bude zaslán budoucímu oprávněnému.

V.3. Dojde-li při skutečném provedení stavby a následném geometrickém zaměření rozsahu věcného břemene – služebnosti k odchylkám od původní projektové dokumentace, na jejímž podkladě byla vypočtena úhrada za zřízení věcného břemene – služebnosti, bude výše úhrady dle čl. V.1 této smlouvy upravena v návaznosti na skutečné provedení stavby.

V.4. Konečné vyúčtování se zápočtem zaplacené zálohy ve smyslu čl. V.2. a V.3. této smlouvy bude realizováno v termínu do 15 dnů ode dne právních účinků vkladu práva odpovídajícího věcnému břemenu – služebnosti do veřejného seznamu - katastru nemovitostí příslušným katastrálním úřadem, a to na základě faktury – daňového dokladu, vystaveného budoucím povinným. Na tomto daňovém dokladu bude rovněž vyúčtován případný přeplatek či nedoplatek úhrady za zřízení věcného břemene - služebnosti. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den vystavení faktury – daňového dokladu.

V.5. Nebude-li stavba realizována nebo nezasáhne-li stavba dotčený pozemek či jeho část nebo nastanou-li okolnosti dle čl. IV.4, kdy by smlouva zanikla nebo dojde-li k převodu vlastnického práva Budoucího povinného k dotčenému pozemku na jinou osobu před uzavřením smlouvy o zřízení věcného břemene dle čl. IV. této smlouvy, zavazuje se budoucí povinný vrátit budoucímu oprávněnému zálohu úhrady za zřízení věcného břemene a to do 60 dní od doručení oznámení budoucího oprávněného na doručovací adresu budoucího povinného. V oznámení budoucího oprávněného bude uveden důvod, proč nebude dotčený pozemek stavbou dotčen, a bude doložen geometrický plán a eventuální stanovisko přísl. stavebního úřadu dle čl. VI. odst. VI.2. této smlouvy.

## **Čl. VI.**

### **Ostatní ujednání smluvních stran**

VI.1. Právní vztahy odpovědnosti za škodu, způsobenou budoucímu povinnému realizací stavby se řídí obecně závaznými právními předpisy.

VI.2. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavírána s rozvazovacími podmínkami, kterými jsou:

- stavbou nebudou dotčeny pozemky ve vlastnictví budoucího povinného, což budoucí oprávněný doloží geometrickým plánem a event. stanoviskem přísl. stavebního úřadu, a to ve lhůtě uvedené v čl. IV.1. této smlouvy, nebo
- Územní rozhodnutí pozbude platnosti, což budoucí oprávněný doloží budoucímu povinnému.

VI.3. Smluvní strany se dohodly odchýlně od ust. § 1788 odst. 1 občanského zákoníku tak, že povinnost uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene nesplněním závazku dle čl. IV.1. této smlouvy nezaniká.

VI.4. Smlouvu je možné měnit nebo doplňovat pouze písemnou dohodou smluvních stran ve formě číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

VI.5. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Pro případ, že tato smlouva není uzavírána za přítomnosti obou smluvních stran, platí, že smlouva není uzavřena, pokud ji budoucí povinný či budoucí oprávněný podepíše s jakoukoliv změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, nebo dodatkem, ledaže druhá smluvní strana takovou změnu či odchylku nebo dodatek následně písemně schválí.

VI.6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, a s tímto uveřejněním souhlasí. Zaslání smlouvy do registru smluv se zavazuje zajistit budoucí povinný po předchozí anonymizaci osobních údajů a dalších ustanovení, která uveřejnění v registru smluv nepodléhají, a to neprodleně po uzavření smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že při uzavření smlouvy si vzájemně písemně odsouhlasí rozsah anonymizace smlouvy v souladu se zákonem o registru smluv. Budoucí povinný se současně zavazuje informovat budoucího oprávněného o provedení registrace smlouvy tak, že zašle budoucímu oprávněnému kopii potvrzení správce registru smluv o zveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy sám obdrží potvrzení, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku s ID datové schránky budoucího oprávněného (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě smluvní strany zároveň).

VI.7. Smluvní strany vycházejí z úmyslu vykládat ustanovení této smlouvy, kdykoli to bude možné, jako platná, účinná a vynutitelná v souladu se závaznými právními předpisy. Bude-li některé ustanovení této smlouvy shledáno neplatným, neúčinným nebo zdánlivým nebo nevymahatelným, taková neplatnost, neúčinnost, zdánlivost nebo nevymahatelnost nezpůsobí neplatnost, neúčinnost, zdánlivost či nevymahatelnost celé smlouvy s tím, že v takovém případě bude celá smlouva vykládána tak, jako by neobsahovala jednotlivá neplatná, neúčinná, zdánlivá nebo nevymahatelná ustanovení, a v tomto smyslu budou vykládána a vymáhána i práva smluvních stran vyplývající z této smlouvy. Smluvní strany se dále zavazují, že budou navzájem spolupracovat s cílem nahradit takové neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo nevymahatelné ustanovení platným, účinným a vymahatelným ustanovením, jímž bude dosaženo stejného ekonomického výsledku (v maximálním možném rozsahu v souladu s právními předpisy), jako bylo zamýšleno ustanovením, jež bylo shledáno neplatným, neúčinným, zdánlivým či nevymahatelným.

VI.8. Smluvní strany se dále dohodly, že následná smlouva o zřízení věcného břemene včetně návrhu na vklad práva odpovídajícího věcnému břemenu - služebnosti do veřejného seznamu - do katastru nemovitostí bude předložena příslušnému pracovišti katastrálního úřadu budoucím oprávněným.

VI.9. Náklady spojené s vyhotovením geometrického plánu, správní poplatky související se zhotovením nabývacích listin a vkladem věcného břemene do veřejného seznamu - katastru nemovitostí se zavazuje uhradit budoucí oprávněný.

VI.10. Budoucí oprávněný prohlašuje, že bere na vědomí Etický kodex společnosti České dráhy, a.s., zveřejněný trvale na webové stránce <http://www.ceskedrahy.cz/>, zavazuje se dodržovat zásady v něm uvedené, a pro případ porušení Etického kodexu společnosti České dráhy, a.s. - kterým se rozumí porušení závazků či nepravdivost prohlášení budoucím oprávněným takto učiněná, bere na vědomí, že zároveň dochází k porušení smlouvy s důsledky v ní sjednanými a předvídanými v části deváté Etického kodexu společnosti České dráhy, a.s.

## Čl. VII. Závěrečná ustanovení

Tato smlouva obsahující bez příloh šest jednostranně tištěných textových stran, je sepsána ve **třech** vyhotoveních s platností originálu, z nichž budoucí oprávněný obdrží dvě vyhotovení a budoucí povinný obdrží jedno vyhotovení.

### Příloha č. 1: Situační pláněk

V ..... dne .....

V Praze dne .....

Za budoucího oprávněného:

**Brno new station development, a.s.**

Za budoucího povinného:

**České dráhy, a.s.**

.....  
**XXX**  
**XXX**

.....  
**XXX**  
**XXX**