

## Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti

kteřou 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. 10R-322/2025 ze dne 29. 4. 2025 tyto smluvní strany:

### **Pankrác, a.s.**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2302 se sídlem Budějovická 64/5, 140 00 Praha 4

IČO: 60193077

DIČ: CZ60193077

zastoupená Ing. Jiřím Pelnářem, předsedou představenstva a Antonisem Timiopulosem, členem představenstva

(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: Česká spořitelna, a.s., Nuselská 1, Praha 4

číslo účtu: 49023-2000832359/0800

(dále jen „**budoucí povinná**“)

(obě dále též „**smluvní strany**“)

## Čl. I

1.1. Budoucí povinná prohlašuje, že pozemek parc. č. 2208 o výměře 4615 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha v k. ú. Krč, obec Praha, zapsaný u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha na LV 1762 (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, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 00064581, a podle ust. § 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. Budoucí oprávněná bere na vědomí možnosti existence věcných břemen na pozemku, která nejsou zapsána v katastru nemovitostí, a je povinna si existenci případných věcných břemen ověřit.

1.3. Budoucí oprávněná je vlastníkem pozemků parc. č. 2196/1 o výměře 2353 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 2196/5 o výměře 1165 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 2196/6 o výměře 2859 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 2196/7 o výměře 582 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 2196/9 o výměře 205 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 2196/10 o výměře 52 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 2204/3 o výměře 1380 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, parc. č.

2204/4 o výměře 82 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 2205/1 o výměře 1661 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 2206/3 o výměře 232 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 2206/4 o výměře 225 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 2209/2 o výměře 1472 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 2209/6 o výměře 1620 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 2209/11 o výměře 1040 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 2209/13 o výměře 895 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 2209/14 o výměře 11 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Krč, obec Praha (dále jen „**panující pozemky**“), na nichž je plánována akce „**VIVUS KRČ**“. Uvedené panující pozemky jsou sousedními pozemky ke služebnímu pozemku budoucí povinné.

## Čl. II

2.1. Budoucí oprávněná je investorskou akce „**VIVUS KRČ**“, realizované na panujících pozemcích, v jejímž rámci budou vybudovány mj. dílčí stavby, a to přípojky dešťové kanalizace DP1 (SO A302), DP2 (SO A302) a DP3 (SO B302) a opěrná zeď O3 (SO 601) (dále jen „**stavby**“, nebo „**dílčí stavby**“), které povedou částí služebního pozemku na panující pozemky.

2.2. Návrh řešení a přesné umístění dílčích staveb zobrazuje situační plán, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1. Předpokládaná výměra služebnosti na touto smlouvou dotčeném pozemku je cca 13 m. Budoucí oprávněná je povinna provést výstavbu shora uvedených dílčích staveb pouze v souladu s jejich zakresleným umístěním a způsobem uvedeným v příloze č. 1 této smlouvy. Odchylně od zakresleného umístění dílčích staveb lze výstavbu provést pouze po dohodě smluvních stran ve formě dodatku k této smlouvě.

2.3. Stavba bude zahájena podle harmonogramu stavby stanoveného budoucí oprávněnou. Tento harmonogram je budoucí oprávněná povinna 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 budoucí oprávněné 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 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 budoucí oprávněné 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 budoucí oprávněná povinna písemně oznámit budoucí povinné. Budoucí oprávněná je povinna zaslat shora uvedený harmonogram po jednom vyhotovení též k rukám vedoucího Odboru životního prostředí Úřadu městské části Praha 4 (dále jen „**OŽP**“).

2.4. Budoucí povinná prohlašuje, že touto smlouvou dává budoucí oprávněné souhlas vlastníka dotčené nemovité věci s umístěním a užíváním výše uvedených dílčích staveb za podmínky, že toto umístění a užívání dílčích staveb bude v souladu s příslušným územním rozhodnutím. Současně budoucí povinná uděluje budoucí oprávněné i osobám, které budoucí oprávněná zmocnila, souhlas ke vstupu na pozemek za účelem realizace staveb, 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 a následného užívání dílčích staveb uvedených v odstavci 2.1. Čl. II této smlouvy uzavřou podle ust. § 1257 a násl. a ust. § 1267 a násl. zákona č. 89/2012., občanského zákoníku, smlouvu o zřízení služebnosti (dále jen „**smlouva o zřízení služebnosti**“), kterou budoucí povinná zatíží část služebního pozemku

ve prospěch panujících pozemků služebností (dále jen „služebnost“), přičemž obsahem této služebnosti bude právo vlastníka panujících pozemků zřídít, vést, provozovat, udržovat a opravovat přípojky dešťové kanalizace a opěrnou zeď.

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

3.3. Budoucí oprávněná se zavazuje práva odpovídající shora vymezené 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. Budoucí oprávněná zajistí a uhradí vybudování nového povrchu pozemků dotčených výstavbou dílčích staveb, tedy nejen pozemku uvedeného v Čl. I odst. 1.1. této smlouvy, nýbrž všech pozemků dotčených předmětnou výstavbou. Obnovení krytů chodníků a vozovek provede oprávněná 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 vlastníkovu 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 oprávněná zajistit obnovení krytů chodníků a vozovek dotčených předmětnou stavbou v souladu s uvedenými zásadami a budoucí oprávněná je povinna uhradit budoucí povinné náklady, které jí z této činnosti vzniknou. Budoucí oprávněná je povinna písemně vyzvat Odbor životního prostředí a Odbor dopravy budoucí povinné k účasti jejich zástupců na předání obnovených krytů chodníků a vozovek dotčených stavbou jejich vlastníkovu nebo správci, a to nejméně pět (5) dnů před tímto předáním.

4.2. Při provádění stavby zajistí budoucí oprávněná 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 budoucí oprávněnou na její náklady nahrazeny novými dřevinami a zelení, a to bez zbytečného odkladu po dokončení výstavby dílčí stavby.

4.3. Budoucí oprávněná zajistí, aby výkopy prováděné v rámci stavby byly ohrazeny plůtkovými zábranami a v noci řádně osvětleny. Dále je povinna zajistit umístění dopravního značení TP 66 (zásady pro přechodné dopravní značení) a opatřit přechody k bytovým domům ocelovými mobilními lávkami pro pěší. Okolí výstavby dílčí 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. Budoucí oprávněná je povinna 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, jejich zaměstnanců či spolupracovníků, je budoucí oprávněná takto způsobenou škodu povinna 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. Případné stavební úpravy, plánované opravy či rekonstrukce předmětné stavby na pozemku specifikovaného v Čl. I odst. 1.1. této smlouvy je budoucí oprávněná povinna ohlásit budoucí povinné a předat jí předem do patnácti (15) dnů před zahájením prací závazný harmonogram provedení prací. Budoucí oprávněná je povinna zajistit, aby při provádění prací byly dodržovány pořádek a čistota a nebyly pracemi zatěžovány sousední pozemky nebo komunikace.

4.6. Budoucí oprávněná bude povinna zaplatit budoucí povinné za každé porušení kterékoliv povinnosti sjednané v odst. 2.2. Čl. II a v odst. 4.1., 4.2., 4.3., 4.4. a 4.5. Čl. IV této smlouvy smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč, která bude splatná do deseti (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 budoucí oprávněné, 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. Budoucí oprávněná se zavazuje uhradit budoucí povinné ze služebnosti úplatu následujícím způsobem:

- a) zálohu úplaty v částce 17.000 Kč (slovy: sedmnáct tisíc korun českých) bez DPH, tj. 20.570 Kč (slovy: dvacet tisíc pět set sedmdesát korun českých) vč. 21% DPH, zaplatí budoucí oprávněná 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, který bude stanoven v závislosti na skutečném rozsahu služebnosti dle geometrického plánu, a připočtení daně z přidané hodnoty v aktuální zákonné výši k celkové výši úplaty, přičemž tuto částku se budoucí oprávněná ze služebnosti zavazuje uhradit budoucí povinné ze služebnosti do třiceti (30) dnů ode dne účinnosti smlouvy o zřízení služebnosti. Den oboustranného podpisu smlouvy se považuje za den uskutečnění zdanitelného plnění, ke kterému vystaví budoucí povinná fakturu - daňový doklad. 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. Nedojde-li k zápisu práva odpovídajícího věcnému břemeni do katastru nemovitostí,

je budoucí oprávněná po tomto zjištění povinna bez zbytečného odkladu stavbu odstranit a uvést pozemek uvedený v odstavci 1.1. článku I. této smlouvy do původního stavu.

## Čl. VI

6.1. Pokud lze dokončenou stavbu užívat jen na základě kolaudace či pokud má budoucí oprávněná zákonnou povinnost oznámit stavebnímu úřadu dokončení stavby, je budoucí oprávněná povinna zaslat budoucí povinné kopii kolaudačního rozhodnutí příslušného stavebního úřadu nebo kopii doručeného oznámení příslušnému stavebnímu úřadu o dokončení stavby, a to do jednoho (1) měsíce od vydání kolaudačního rozhodnutí nebo od doručení oznámení příslušnému stavebnímu úřadu o dokončení stavby; dále je budoucí oprávněná povinna zaslat budoucí povinné vyhotovený geometrický plán s vyznačením služebnosti, 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 služebnosti 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.

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 udělí 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.

## 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 ve čtyřech (4) 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 oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Uveřejnění v registru zajistí budoucí oprávněná.

7.5. 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 Bc. Filipa Váchy

V Praze dne: **12. 05. 2025**

za budoucí oprávněnou:



Ing. Jiří Pelnář  
předseda představenstva

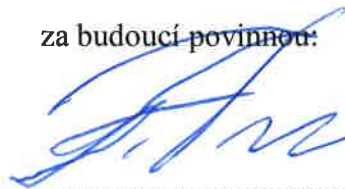


Antonis Timiopoulos  
člen představenstva

Pankrác, a.s.  
Budějovická 64/5  
140 00 Praha 4, Michle  
IČ: 66193077  
DIČ: CZ60193077

V Praze dne: **.- 9 -06- 2025**

za budoucí povinnou:



Filip Vácha  
místostarosta  
v plné moci





## Příloha č. 2: plná moc Filipa Váchy



městská část Praha 4  
Ing. Ondřej Kubín, MBA  
starosta

Průběh, a.s.  
Tržkovická 1415  
140 00 Praha 4, Nichele  
IČ: 60193077  
TEL: 260193077

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