

SMLOUVA O PŘEVODU A ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

Následující smluvní strany:

Obchodní firma: TEPO s.r.o.
Sídlo: Mostecká 3210, Kročehlavy, 27201 Kladno
IČO: 49827065
Spisová značka: C 33933

(dále jen „TEPO“)

a

Obchodní firma: EBM SPV 3, s.r.o.
Sídlo: Na Valentince 3336/4, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČO: 08794375
Spisová značka: C 325421

(dále jen „EBM“)

a

Obchodní firma: Engerth, s.r.o.
Sídlo: U družstva Ideál 1283/13, Nusle, 140 00 Praha 4
IČO: 19350341
Spisová značka: C 385191

(dále jen „Účastník 1“)

a

Obchodní firma: POL EKO s.r.o.
Sídlo: Kladno - Kročehlavy, Vaničkova 2211, PSČ 27201
IČO: 26854082
Spisová značka: C 106152

(dále jen „POL EKO“)

a

manželé

Jméno a nar.: Ing. Petr Šarboch, r.č. [redacted]
Jméno a nar.: MUDr. Renata Šarbochová, r.č. [redacted]
Oba bytem Smetanova 1591, 27401 Slaný

(dále společně také jen „Šarbochovi“)

(Šarbochovi společně s POL EKO dále také jen jako „Účastník 2“)

(TEPO, EBM, Účastník 1 a Účastník 2 společně dále jen „Strany“ nebo a jednotlivě „Strana“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o převodu nemovitostí a zřízení služebnosti

(„Smlouva“).

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- 1.1. Strany (resp. jejich právní předchůdci) spolu dne 25. 5. 2023 uzavřely smlouvu o přeložce horkovodu, jejíž článek 6. předpokládá uzavření této smlouvy o převodu a zřízení služebností, která mezi Stranami upraví vlastnické vztahy po realizaci přeložky horkovodu a kterou bude zřízena služebnost inženýrské sítě ve prospěch TEPO.
- 1.2. EBM je vlastníkem pozemků parc. č. 4465/3, 4465/4, 4465/5, 4465/7 a 4466/1, vše v katastrálním území Kladno, obec Kladno („**Pozemky EBM**“).
- 1.3. Účastník 1 je vlastníkem pozemků parc. č. 4470/6 a parc. č. 4470/7, vše v katastrálním území Kladno, obec Kladno („**Pozemky Účastníka 1**“). Pozemky Účastníka 1 vznikly na základě Geometrického plánu pro rozdělení pozemku, změnu hranice pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. 5113-2024589/2025, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy („**Geometrický plán**“), a to pozemek parc. č. 4470/6 oddělením z pozemku parc. č. 4470/2 a pozemek parc. č. 4470/7 oddělením z pozemku parc. č. 4470/3, vše v katastrálním území Kladno, obec Kladno, zapsaných k dnešnímu dni na LV č. 13397 vedeném katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno.
- 1.4. POL EKO a Šarbochovi jsou spoluvlastníky (každý se spoluvlastnickým podílem o velikosti ½) pozemků v katastrálním území Kladno, obec Kladno, zapsaných k dnešnímu dni na LV č. 17698, vedeném katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, a to pozemku parc. č. 6246/2 a dále pozemku parc. č. 4471/11, který vznikl na základě Geometrického plánu popsaného výše v odst. 1.3 tohoto článku sloučením části pozemku parc. č. 4471/1 označeného jako díl „c“ a části pozemku parc. č. 4471/8 označeného jako díl „d“ („**Pozemky Účastníka 2**“).
- 1.5. POL EKO a Šarbochovi jsou dále spoluvlastníky (každý se spoluvlastnickým podílem o velikosti ½) pozemků v katastrálním území Kladno, obec Kladno, zapsaných k dnešnímu dni na LV č. 17698, vedeném katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, a to pozemku parc. č. 4471/9 a parc. č. 4471/10, které vznikly na základě Geometrického plánu popsaného výše v odst. 1.3 tohoto článku oddělením z pozemku parc. č. 4471/1 („**Nové pozemky EBM1**“).
- 1.6. TEPO je vlastníkem pozemku parc. č. 4310/18 v katastrálním území Kladno, obec Kladno („**Nový pozemek EBM2**“). Nový pozemek EBM2 vznikl na základě Geometrického plánu popsaného výše v odst. 1.3 tohoto článku sloučením části pozemku parc. č. 4310/1 označeného jako díl „e“ a části pozemku parc. č. 4471/3 označeného jako díl „a“, vše v katastrálním území Kladno, obec Kladno, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno k dnešnímu dni na LV č. 13803 pro k.ú. Kladno, obec Kladno.
- 1.7. Strany se dohodly na převodu nemovitostí způsobem stanoveným v této Smlouvě a na zřízení služebností uvedených v této Smlouvě.

STRANY SE DOHODLY NA UZAVŘENÍ TÉTO SMLOUVY JAK JE UVEDENO DÁLE:

2. SMĚNA NEMOVITOSTÍ

- 2.1. Touto Smlouvou Strany v souladu s ustanovením § 2184 a násl. zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, směřují nemovitosti s veškerými součástmi a příslušenstvím, a to tak, že:
 - a) Účastník 1 převádí na TEPO Pozemky Účastníka 1, tj. pozemky parc. č. 4470/6 a parc. č. 4470/7, v k.ú. Kladno, které jsou popsány výše v čl. 1 odst. 1.3 této Smlouvy, a TEPO Pozemky Účastníka 1 přijímá do svého výlučného vlastnictví se všemi součástmi a příslušenstvím;
 - b) POL EKO a Šarbochovi převádějí na TEPO Pozemky Účastníka 2, tj. pozemek parc. č. 6246/2 a dále pozemek parc. č. 4471/11, v k.ú. Kladno, které jsou popsány výše v čl. 1 odst. 1.4 této Smlouvy, a to každý svou ideální ½ k Pozemkům Účastníka 2, a TEPO Pozemky Účastníka 2 přijímá do svého výlučného vlastnictví se všemi součástmi a příslušenstvím;
 - c) POL EKO a Šarbochovi převádějí na EBM Nové pozemky EBM 1, tj. pozemky parc. č. 4471/9 a parc. č. 4471/10, v k.ú. Kladno, které jsou popsány výše v čl. 1 odst. 1.5 této Smlouvy, a to každý svou ideální ½ k Novým pozemkům EBM1, a EBM Nové pozemky EBM1 přijímá do svého výlučného vlastnictví se všemi součástmi a příslušenstvím; a

- d) TEPO převádí na EBM Nový pozemek EBM2, tj. pozemek parc. č. 4310/18, v k.ú. Kladno, který je popsán výše v čl. 1 odst. 1.6 této Smlouvy, a EBM Nový pozemek EBM2 přijímá do svého výlučného vlastnictví se všemi součástmi a příslušenstvím.
- 2.2. Strany prohlašují, že ke dni uzavření této Smlouvy na předmětných nemovitostech nevážnou žádná věcná břemena, závady, zástavní práva, právo stavby ani služebnosti nebo jiné právní závady (tj. závady zapsané či nezapsané ve veřejném seznamu) s výjimkou zatížení zapsaných k dnešnímu dni na příslušných listech vlastnictví ke každé nemovitosti a s výjimkou případné existence rozvodného tepelného zařízení, jež je ve vlastnictví a je provozováno společností TEPO, resp. ochranného pásma tohoto rozvodného tepelného zařízení.
- 2.3. Strany dále ke dni podpisu této Smlouvy prohlašují, že:
- a) právní vztahy k nemovitostem nejsou dotčeny změnou a Stranám ani není známo, že by jakákoliv třetí osoba mohla k nemovitostem uplatnit zápis poznámky spornosti dle ustanovení § 985 a § 986 občanského zákoníku; s nemovitostmi nesouvisí žádné dluhy ve smyslu § 1893 občanského zákoníku s tím, že v opačném případě je druhá Strana nepřebírá;
 - b) ohledně nemovitostí nejsou vedena ani Stranám nejsou známa žádná soudní, rozhodčí nebo správní řízení, exekuční řízení, insolvenční řízení;
 - c) uzavřením této Smlouvy Strany neporušují žádnou svou smluvní nebo zákonnou povinnost;
 - d) není založen právní důvod pro relativní neúčinnost této Smlouvy jako právního jednání dle § 589 a násl. občanského zákoníku;
 - e) jim nejsou známy žádné zásadní faktické vady, které by znemožňovaly či podstatně omezovaly užívání předmětných nemovitostí;
 - f) nedošlo k uzavření jakékoli smlouvy, na základě které by mohlo dojít ke vzniku práv, věcných břemen nebo omezení uvedených v písm. a) a b);
 - g) v posledních 3 letech počítaných ke dni podpisu této Smlouvy neučinily žádné právní jednání s cílem zkrátit své věřitele, že na majetek Stran nebyl ke dni podpisu této Smlouvy prohlášen konkurz či zahájeno řízení ve smyslu přísl. ustanovení zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, a že rovněž Stranám není známo, že by na ně by podán důvodný návrh na prohlášení konkurzu či zahájení insolvenčního řízení nebo že by existoval důvod pro podání návrhu na prohlášení konkurzu či insolvenčního řízení. Vedle uvedeného Strany výslovně prohlašují, že na jejich majetek není nařízena exekuce či jakýkoli výkon rozhodnutí, a že neexistují ani žádné jiné překážky, které by jim případně bránily s nemovitostmi nakládat způsobem dohodnutým v této Smlouvě a v plném výkonu vlastnických práv.
- 2.4. Strany se dohodly, že převodem jednotlivých pozemků, resp. jejich částí mezi Stranami a zřízením Služebnosti dle čl. 3 této Smlouvy, budou Strany vyrovnány a žádná z nich není oprávněna požadovat po jiné Straně vyrovnání rozdílu výměr směřovaných pozemků či úplatu za zřízení Služebnosti.
- 2.5. Strany prohlašují, že se řádně a osobně seznámily se stavem nabývaných a směřovaných nemovitostí a v tomto stavu je bez dalších připomínek a podmínek přijímají.

3. ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

- 3.1 TEPO provozuje soustavu zásobování tepelnou energií na území vymezeném licencí udělenou Energetickým regulačním úřadem.
- 3.2 TEPO prohlašuje, že je výhradním a výlučným vlastníkem rozvodného tepelného zařízení - bezkanálový rozvod předizolovaného přívodního a zpětného potrubí 2x DN 350 („Teplovod“), umístěného zčásti na Pozemku EBM parc. č. 4465/7, k.ú. Kladno, Nových pozemcích EBM1 a Novém pozemku EBM2 (společně jako „Služebné nemovitosti“), kolem nějž se nachází ve smyslu platných právních předpisů ochranné pásmo, jak je vyznačeno v Geometrickém plánu popsáném výše v čl. 1 odst. 1.3 této smlouvy.
- 3.3 EBM zřizuje ve prospěch TEPO, jakožto vlastníka a provozovatele Teplovodu, k tíži části Služebných nemovitostí vyznačené v Geometrickém plánu, služebnost inženýrské sítě, a to s obsahem sjednaným v bodě 3.4. této Smlouvy („Služebnost“).
- 3.4 TEPO je oprávněno na základě práva odpovídajícího Služebnosti zejména:

- a) užívat Služebné nemovitosti, a to zřídit a vést přes tyto Služebné nemovitosti rozvodné tepelné zařízení – Teplovod, provozovat jej a udržovat jej, za účelem zajištění jeho provozu v případě potřeby provádět příslušné technické, udržovací, případně výkopové a stavební práce a dále přetínat tyto Služebné nemovitosti potrubními trasami,
 - b) v nutném rozsahu vstupovat na Služebné nemovitosti v souvislosti se zřizováním a provozem Teplovodu a dále za účelem prohlídky, opravy nebo údržby Teplovodu (a to včetně práva trvalého přístupu k šachtám Teplovodu) a
 - c) na Služebných nemovitostech provádět na Teplovodu opravy a úpravy za účelem jeho modernizace nebo zlepšení výkonnosti.
- 3.5. Právo odpovídající Služebnosti náleží také všem osobám, kterým TEPO uloží provedení činností předpokládaných v bodu 3.4. za TEPO (servisní společnost apod.), s čímž EBM vyjadřuje podpisem této Smlouvy souhlas a zavazuje se těmto subjektům umožnit nerušený výkon práv odpovídajících Služebnosti dle této věty.
- 3.6. TEPO se jako oprávněný ze Služebnosti zavazuje strpět na Zatížených pozemcích zřízení umístění komunikace a parkovacích stání, jak jsou zakresleny v Příloze č. 2 této Smlouvy, a udělit souhlas s realizací komunikace a parkovacích stání na svých pozemcích. EBM v této souvislosti se zavazuje zajistit, aby realizace komunikace a parkovacích stání neohrozila řádný, bezpečný a spolehlivý provoz Teplovodu dle odst. 3.2 tohoto článku.
- 3.7. TEPO se zavazuje vykonávat práva vyplývající ze Služebnosti podle této Smlouvy tak, aby jejich výkon co nejméně zasahoval do práv EBM jako vlastníka Služebných nemovitostí.
- 3.8. Služebnost se zřizuje bezúplatně a na dobu neurčitou.

4. VKLAD DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- 4.1. Strany berou na vědomí, že vlastnické právo k předmětným nemovitostem na ně přechází zápisem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí v jejich prospěch, a to zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu doručen. Do doby rozhodnutí katastrálním úřadem jsou Strany svými smluvními projevy vázány touto Smlouvou i zákonem.
- 4.2. Na základě této Smlouvy lze vklad do katastru nemovitostí zapsat na příslušných listech vlastnictví vedených u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kladno, pro obec Kladno, katastrální území Kladno.
- 4.3. Strany se v rámci této Smlouvy zavazují podat návrh na vklad vlastnického práva a zápis Služebnosti k předmětným nemovitostem u příslušného katastrálního úřadu ve lhůtě do 5 dnů od podpisu této Smlouvy. Návrh na vklad podá EBM a náklady na zápis ponese Strany společně, každá ve výši 1/4.
- Pro případ, že by příslušný katastrální úřad odmítl provést změnu zápisu v katastru nemovitostí, případně zapsat Služebnost, a to z jakéhokoliv důvodu, zavazují se Strany této Smlouvy poskytnout si vzájemně maximální nezbytnou součinnost při odstranění důvodu vedoucího k odmítnutí změny zápisu v katastru nemovitostí tak, aby bylo dosaženo účelu této Smlouvy.

5. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 5.1. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky, ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů ("Občanský zákoník").
- 5.2. Směna a zřízení služebnosti podle této Smlouvy bylo schváleno Radou města Kladna v působnosti jediného společníka společnosti TEPO s.r.o. dne 2. 6. 2025.
- 5.3. Tato Smlouva nabývá platnosti uzavřením, tj. podpisem všech jejích účastníků. Tato Smlouva nabývá v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv; uveřejnění této Smlouvy prostřednictvím registru smluv zajistí TEPO, a to bez zbytečného odkladu po jejím uzavření.
- 5.4. Strany se zavazují okamžitě vyrozumět druhou Stranu o všech okolnostech nebo změnách, majících vliv na tuto Smlouvu. Veškeré změny nebo doplňky této Smlouvy mohou být učiněny pouze se souhlasem všem Stran, a to písemnou formou.

- 5.5. Veškeré spory, které vzniknou v souvislosti s touto Smlouvou, budou rozhodovány s konečnou platností obecnými soudy České republiky.
- 5.6. Pokud by se jakékoliv ustanovení této Smlouvy stalo nebo bylo příslušným soudem nebo jiným orgánem shledáno neplatným, neúčinným, nevynutitelným či zdánlivým považuje se toto ustanovení za zrušené. Ostatní ustanovení této Smlouvy se použijí i nadále, pokud z povahy nebo obsahu takového ustanovení nebo z okolností, za kterých bylo přijato, vyplývá, že toto ustanovení nelze oddělit od této Smlouvy jako celku. Strany v takovém případě bez zbytečného odkladu přijmou dodatek k této dohodě tak, aby bylo dosaženo stejného výsledku nebo pokud to není možné, výsledku co nejbližšího výsledku, jenž měl být dosažen neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením.
- 5.7. Je-li, nebo stane-li se, některé ustanovení této Smlouvy neplatné, nepoužitelné, nevymahatelné, neúčinné či pouze zdánlivé (dále v tomto článku jen jako "neplatné ustanovení"), není tím dotčena platnost, použitelnost, vymahatelnost a účinnost všech ostatních ustanovení nebo ujednání. Každá ze Stran se zavazuje pro tento případ na výzvu druhé strany nahradit neplatná ustanovení takovými, která jsou nejbližše ekonomickému účelu původních ustanovení.
- 5.8. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
- a) Příloha č. 1 – Geometrický plán pro rozdělení pozemku, změnu hranice pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. 5113-2024589/2025
 - b) Příloha č. 2 – zakresl převáděných pozemků s vyznačeným umístěním komunikace a parkovacích stání
- 5.9. Tato Smlouva je vyhotovena v sedmi (7) stejnopisech v českém jazyce, z nichž každá Strana obdrží jeden (1) stejnopis a jeden (1) stejnopis bude sloužit jako příloha návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
- 5.10. Strany tímto prohlašují, že se řádně seznámily s touto Smlouvou před jejím podpisem a porozuměly jejímu obsahu a že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, což potvrzují svými podpisy připojenými níže.

v čeladci dne 24.7. 2025

TEPO s.r.o.
Ing. Petr Schönfeld, jednatel

V
Eng
Ing
Marta Roznerová, jednatel

v SLAŽEM

MUDr. Renata

v PRAZE dne 9.6. 2025

EBM SP
Ing. Jan

v KLADEVĚ dne 9.6. 2025

POL EKO s.r.o.
Ing. Helena Bilková, jednatel

v SLAŽEM dne 10.6.

Ing. Petr Šarboch

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav															
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Způsob využití	Typ stavby	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
	ha	m ²				ha	m ²					Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu		
												katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci					
4310/1	38	16	ostat. pl. jiná plocha		4310/1	31	82	ostat. pl. jiná plocha			2	4310/1		13803	31	82		
					4310/18	4	41	ostat. pl. jiná plocha				2	4310/1 4471/3	13803 13803 *1)	4	39 1 40	e a	
					4310/19	1	83	ostat. pl. jiná plocha			2	4310/1	13803	1	83			
4465/7	26	10	ostat. pl. manipulační pl.		4465/7	26	10	ostat. pl. manipulační pl.			2			22003				
4470/2	6	93	orná půda		4470/2	6	88	orná půda			2	4470/2		13397	6	88		
					4470/6		5	orná půda				2	4470/2	13397		5		
4470/3	15	24	zahrada		4470/3	15	07	zahrada			2	4470/3		13397	15	07		
					4470/7		16	zahrada				2	4470/3	13397		16		
4471/1	1	73	ostat. pl. manipulační pl.		4471/1	1	70	14	ostat. pl. manipulační pl.			2	4471/1		17698	1	70	14
					4471/9		6	ostat. pl. manipulační pl.	2				4471/1	17698		6		
					4471/10		28	ostat. pl. manipulační pl.	2				4471/1	17698		28		
					4471/11	3	47	ostat. pl. manipulační pl.	2				4471/1 4471/8	17698 17698	3	01 46	c d	
														3	47			
4471/3		9	ostat. pl. manipulační pl.		4471/3		19	ostat. pl. manipulační pl.			2	4310/1 4471/3	13803 13803		12 7 19	f b		
4471/8	47	61	ostat. pl. manipulační pl.		4471/8	47	15	ostat. pl. manipulační pl.			2	4471/8		17698	47	15		
*2)	3	07	63			3	07	61										

*1) Rozdíl 1 m2 vzniklý zaokrouhlením nových výměr (bod 14.7b přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb.)

*2) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr dle §82 odst. 2 vyhlášky č. 357/2013 Sb.

Druh věc. břemene: Právo vedení, oprav a údržby teplovodu

Oprávněný: TEPO s.r.o.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku změnu hranice pozemku vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku		Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr	Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:
Vyhotovitel:		Jméno, příjmení: Ing. Lubomír Černý	Jméno, příjmení:
 H.C.M. s.r.o. Rooseveltova 1598 272 01 Kladno 312 246 357, info@geodeziehcm.cz		Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů 1754	Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů
Číslo plánu: 5113-2024589/2025		Dne: 27.3.2025 Číslo: 117/2025	Dne: Číslo:
Okres: Kladno		Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Obec: Kladno		Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Kat. území: Kladno		Ing. Michal Kulháněk KÚ pro Středočeský kraj KP Kladno PGP-356/2025-203 2025.04.01 07:39:03 +02'00'	
Mapový list: Kladno 6-6/24			
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:			
viz seznam souřadnic			





