

Smlouva o uzavření budoucích smluv

uzavřená v souladu s ustanovením § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
(dále jen „**Smlouva**“)

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost

se sídlem Sokolovská 217/42, 190 22 Praha 9

IČ: 00005886

DIČ: CZ00005886, plátce DPH

zastoupená: Mgr. Martinem Gillarem, předsedou představenstva a

JUDr. Janem Blechou, místopředsedou představenstva

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, spis. zn. B 847

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Rytířská 29, Praha 1

č. účtu: 1930731349/0800

dále jen „**Dopravní podnik**“

a

Prameny s.r.o.

se sídlem Švédská 1015/14, 150 00 Praha 5

IČ: 29024331

DIČ: CZ29024331, plátce DPH

zastoupená: Ing. Miroslavem Špinarem, jednatelem

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, spis. zn. C 160778

bankovní spojení: Komerční banka

č. účtu: 107-8582490287/0100

dále jen „**Stavebník**“

nebo společně jen „**Smluvní strany**“

se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodly tak, jak stanoví tato Smlouva:

I.

Úvodní ustanovení

1. Dopravní podnik je vlastníkem pozemků parc. č. 3003, parc. č. 3005 a parc. č. 3892 v k.ú. Libeň, obec Praha, zapsaných na LV č. 1439 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Služebné pozemky**“).
2. V rámci stavby „Bytový dům Nad Kolčavkou“ (dále jen „**Akce**“) bude na pozemku parc. č. 3006 v k.ú. Libeň, obec Praha (dále jen „**Panující pozemek**“), postaven bytový dům (dále jen „**Dům**“) a na Služebné pozemky umístěny kromě jiného i přípojky inženýrských sítí, ochranná drenáž, odvodňovací žlab, okapový chodník, nové zpevněné plochy a přesahy balkonů a markýz. Vlastníkem Panujícího pozemku a investorem Akce bude Stavebník.
3. S ohledem na vysokou intenzitu využití Služebných pozemků v části mezi Domem a chodníkem pro potřeby Domu se Smluvní strany dohodly, že tato část Služebných pozemků bude úplatně převedena z vlastnictví Dopravního podniku do vlastnictví Stavebníka, a že existence a provoz přípojek inženýrských sítí, vjezdu a přesahu

balkónu zasahujících Služebné pozemky ve zbývajícím rozsahu budou upraveny zřízením služebností, a to za podmínek stanovených dále touto Smlouvou.

II.

Souhlas s provedením Akce

1. Pod podmínkou, že Stavebník bude mít nejpozději v den zahájení stavby vlastnické právo k části Služebných pozemků oddělené a převedené do vlastnictví Stavebníka postupem upraveným v čl. III. této Smlouvy, souhlasí Dopravní podnik:
 - s uložením přípojky vodovodu 1PE D90 (dále jen „**Vodovodní přípojka**“), přípojky dešťové kanalizace KT 200 (dále jen „**Kanalizační přípojka**“), přípojky plynovodu 1PE D32 (dále jen „**Plynovodní přípojka**“) do Služebných pozemků;
 - s umístěním ochranné drenáže, odvodňovacího žlabu, okapového chodníku a napojení drenáže na dešťovou kanalizaci na Služebné pozemky (dále jen „**Odvodňovací prvky**“);
 - se zřízením přístupů a vjezdu k Domu z ulice Nad Kolčavkou přes Služebné pozemky, se zrušením stávajícího vjezdu a s provedením úprav travnatých a zpevněných ploch za tímto účelem (dále jen „**Dopravní napojení**“);
 - s provedením úprav vegetace a stávajících zpevněných ploch na Služebných pozemcích;
 - s umístěním přesahů balkónů a markýz na Služebné pozemky (dále jen „**Přesahy**“);
 - s umístěním staveniště a zemních kotev pro zajištění stavební jámy na Služebných pozemcích.
2. Uvedené souhlasy Dopravní podnik uděluje v rozsahu, v jakém jsou Vodovodní přípojka, Kanalizační přípojka, Plynovodní přípojka, Odvodňovací prvky, Dopravní napojení, úpravy vegetace a stávajících zpevněných ploch, Přesahy, staveniště a přibližné umístění zemních kotev pro zajištění stavební jámy znázorněny v situacích, které jsou jako Příloha č. 1, 2 a 3 nedílnou součástí Smlouvy.

III.

Budoucí kupní smlouva

1. Smluvní strany se dohodly, že od pozemků parc. č. 3005 a 3892 v k.ú. Libeň bude oddělena část o výměře cca 180 m², vyznačená jako tmavě modrá plocha v Příloze č. 4 této Smlouvy (dále jen „**Nový pozemek**“).
2. Souhlas příslušného správního úřadu s dělením pozemků parc. č. 3005 a 3892 v k.ú. Libeň, geometrické zakreslení Nového pozemku do katastrální mapy a potvrzení geometrického plánu příslušným katastrálním úřadem zajistí Stavebník a uhradí veškeré náklady související s těmito úkony. Plnou moc k zastupování Dopravního podniku, jakožto vlastníka dělených pozemků, na zvláštní listině, doručí Dopravní podnik Stavebníkovi společně s podepsaným vyhotovením této Smlouvy.
3. Předmětem této Smlouvy je závazek Stavebníka nabýt vlastnické právo k Novému pozemku za kupní cenu ve výši spravedlivé hodnoty (tzv. fair value) určené znaleckým posudkem, jehož zadavatelem bude Dopravní podnik a náklady na jeho vyhotovení uhradí v plné výši Stavebník (dále jen „**Znalecký posudek**“), a závazek Dopravního podniku převést vlastnické právo k Novému pozemku na Stavebníka za takto stanovenou kupní cenu.

4. Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu, jejímž předmětem bude úplatný převod Nového pozemku z vlastnictví Dopravního podniku do vlastnictví Stavebníka za cenu ve výši spravedlivé hodnoty určené Znaleckým posudkem (dále jen „**Kupní smlouva**“), ve lhůtě 8 měsíců ode dne doručení písemné výzvy Stavebníka, jejíž nedílnou součástí budou 4 vyhotovení geometrického plánu pro rozdělení pozemků zobrazujícího Nový pozemek a potvrzeného příslušným katastrálním úřadem. Nebude-li písemná výzva obsahovat přílohy dle tohoto odstavce Smlouvy, hledí se na ni, jako by nebyla doručena.
5. Dopravní podnik neprodleně po doručení písemné výzvy Stavebníka v souladu s odst. 4. tohoto článku Smlouvy objedná Znalecký posudek a zajistí vyhotovení Kupní smlouvy, včetně návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Stavebník se zavazuje ve lhůtě 15 dní uhradit fakturu na úhradu nákladů na vyhotovení Znaleckého posudku vystavenou Dopravním podnikem ve lhůtě 8 pracovních dnů od dne uskutečnění zdanitelného plnění, kterým je den zjištění výše těchto nákladů. Povinnost Stavebníka uhradit Dopravnímu podniku náklady vynaložené na úhradu Znaleckého posudku nezaniká, nedojde-li z jakéhokoli důvodu k uzavření Kupní smlouvy. Smluvní strany výslovně sjednávají, že v takovém případě není Dopravní podnik povinen Stavebníkovi částku odpovídající výši odměny znalce vracet.
6. Úhradu kupní ceny a správního poplatku spojeného s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí provede Stavebník bezhotovostním převodem na účet Dopravního podniku na základě daňového dokladu – faktury vystavené Dopravním podnikem do 8 pracovních dnů po podpisu Kupní smlouvy se splatností 15 dnů od doručení daňového dokladu – faktury Stavebníkovi.
7. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva dle Kupní smlouvy bude podán Dopravním podnikem neprodleně po úhradě faktury vystavené podle odst. 6. tohoto článku Smlouvy.

IV.

Budoucí smlouva o zřízení věcných břemen

1. Předmětem této Smlouvy je dále závazek Smluvních stran uzavřít smlouvu o zřízení věcných břemen, jejímž předmětem bude zřízení a vymezení věcných břemen zatěžujících Služebné pozemky v části, která zůstane po oddělení Nového pozemku, spočívajících v právu:
 - 1.1 existence a provozu vodovodní přípojky o délce cca 1,2 m, včetně práva vstupu a vjezdu na Služebné pozemky za účelem její údržby a oprav;
 - 1.2 existence a provozu kanalizační přípojky o délce cca 6,3 m, včetně práva vstupu a vjezdu na Služebné pozemky za účelem její údržby a oprav;
 - 1.3 existence a provozu vjezdu do Domu v rozsahu cca 10,3 m²;
 - 1.4 přesahovat na Služebné pozemky balkónem v rozsahu cca 3,2 m²;
 (společně dále jen „**Věcná břemena**“). Věcná břemena nemusí být zřízena jedinou smlouvou současně.
2. Skutečný rozsah Věcných břemen bude specifikován geometrickými plány zpracovanými dle skutečného umístění přípojek, vjezdu a přesahu balkónu na Služebných pozemcích.
3. Věcná břemena budou zřízena na dobu neurčitou.

4. Stavebník se zavazuje písemně vyzvat Dopravní podnik k uzavření smlouvy o zřízení Věcných břemen do 3 měsíců ode dne uložení přípojek, dostavby vjezdu nebo vzniku přesahu balkónu.
5. Stavebník je povinen k písemné výzvě přiložit geometrické plány s vyznačením Věcných břemen, od každého alespoň 4 vyhotovení, které nechá vypracovat na své náklady. Nebude-li písemná výzva obsahovat přílohy dle tohoto odstavce Smlouvy, hledí se na ni, jako by nebyla doručena.
6. Smluvní strany se dohodly, že smlouva o zřízení Věcných břemen bude uzavřena ve lhůtě 8 měsíců od doručení písemné výzvy Stavebníka v souladu s odst. 4. a 5. tohoto článku Smlouvy Dopravnímu podniku.
7. Nedojde-li ve stanovené době k uzavření smlouvy o zřízení Věcných břemen, může se kterákoliv ze Smluvních stran domáhat ve lhůtě 1 roku u soudu, aby projev vůle druhé Smluvní strany byl nahrazen soudním rozhodnutím. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.
8. Věcná břemena budou zřízena úplatně. Úplata za Věcná břemena bude stanovena na základě znaleckého posudku, jehož zadavatelem bude Dopravní podnik a náklady na jeho vyhotovení uhradí v plné výši Stavebník (dále jen „**Ocenění Věcných břemen**“) nebo dohodou Smluvních stran, vždy však nejméně ve výši 10.000,- Kč za každé z nich. K úplatě za Věcná břemena bude připočtena příslušná DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o DPH**“).
9. Dopravní podnik neprodleně po doručení písemné výzvy Stavebníka v souladu s odst. 4. a 5. tohoto článku Smlouvy objedná Ocenění Věcných břemen a zajistí vyhotovení smlouvy o zřízení Věcných břemen, včetně návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí. Stavebník se zavazuje ve lhůtě 15 dní uhradit fakturu na úhradu nákladů na vyhotovení Ocenění Věcných břemen vystavenou Dopravním podnikem ve lhůtě 8 pracovních dnů od dne uskutečnění zdanitelného plnění, kterým je den zjištění výše těchto nákladů. Povinnost Stavebníka uhradit Dopravnímu podniku náklady vynaložené na úhradu Ocenění Věcných břemen nezaniká, nedojde-li z jakéhokoli důvodu k uzavření smlouvy o zřízení Věcných břemen. Smluvní strany výslovně sjednávají, že v takovém případě není Dopravní podnik povinen Stavebníkovi částku odpovídající výši odměny znalce vracet.
10. Úhradu úplaty za Věcná břemena, včetně poplatku spojeného s podáním návrhu na vklad práv odpovídajících Věcným břemenům do katastru nemovitostí, provede Stavebník bezhotovostním převodem na účet Dopravního podniku na základě daňového dokladu – faktury vystavené Dopravním podnikem do 8 pracovních dnů po podpisu smlouvy o zřízení Věcných břemen se splatností 15 dnů od doručení daňového dokladu – faktury Stavebníkovi.
11. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práv odpovídajících Věcným břemenům dle smlouvy o zřízení Věcných břemen bude podán Dopravním podnikem neprodleně po úhradě faktury vystavené podle odst. 10. tohoto článku Smlouvy.

V.

Další práva a povinnosti Smluvních stran

1. Stavebník se zavazuje uzavřít s Dopravním podnikem po dobu realizace Akce nájemní smlouvu na část Služebných pozemků zasaženou výstavbou přípojek inženýrských sítí a vjezdu, nebo i zasaženou staveništěm (dále jen „**Nájemní smlouva**“). Výše nájemného bude sjednána buď dohodou Smluvních stran, nebo na základě znaleckého

posudku, jehož zadavatelem bude Dopravní podnik a náklady spojené s jeho vyhotovením uhradí Stavebník v plné výši s tím, že minimální výše nájemného bude činit 10.000,- Kč za každý započatý měsíc trvání nájmu. K výši nájemného bude připočtena příslušná DPH dle Zákona o DPH.

2. Nájem bude sjednán na dobu počínající dnem podpisu protokolu o předání předmětu nájmu nájemci a končící dnem předání předmětu nájmu zpět pronajímateli. Dopravní podnik bude mít právo od Nájemní smlouvy odstoupit ve lhůtě podle čl. VII. odst. 2. Smlouvy.
3. Stavebník je povinen vyzvat Dopravní podnik k uzavření Nájemní smlouvy nejpozději 90 dnů před započítáním stavebních prací vedoucích k umístění přípojek inženýrských sítí a vjezdu, příp. před zřízením staveniště, v případě nesplnění této povinnosti má Dopravní podnik právo požadovat po Stavebníkovi úhradu smluvní pokuty podle článku VI. odst. 1 Smlouvy. Dopravní podnik se zavazuje Nájemní smlouvu se Stavebníkem uzavřít nejpozději do 90 dnů ode dne, kdy mu bude doručena písemná výzva Stavebníka k uzavření Nájemní smlouvy, jejíž přílohou bude situační plánek s vyznačením části Služebných pozemků vymezené jako předmět nájmu.
4. Stavebník se zavazuje, že po ukončení stavebních prací na Služebných pozemcích uvede Služebné pozemky do 15 dnů na vlastní náklady do původního stavu nebo do stavu v souladu se stavebním povolením pro Akci. Nebude-li možné nebo účelné uvést Služebné pozemky do původního nebo předem dohodnutého stavu, je Stavebník povinen poskytnout Dopravnímu podniku náhradu škody. Stavebník na Služebném pozemku buď sám a na svůj náklad opraví, nebo Dopravnímu podniku nahradí veškeré škody, které se na Služebných pozemcích v souvislosti s realizací Akce kdykoli v budoucnosti projeví (např. propady povrchu apod.).
5. Stavebník se výslovně zavazuje nepřevést vlastnické právo k projektu Akce nebo k Panujícímu pozemku či jeho části na třetí osobu, aniž by současně na jeho nového vlastníka nepřevédl práva a povinnosti z této Smlouvy jako celku, nebo ji (třetí osobu) nezavázal uzavřít s Dopravním podnikem smlouvu nebo smlouvy, k jejichž uzavření se zavázal v této Smlouvě.

VI.

Smluvní pokuty

1. V případě, že Stavebník nevyzve Dopravní podnik k uzavření smlouvy o zřízení Věcných břemen v termínu stanoveném v čl. IV. odst. 4. Smlouvy či k uzavření Nájemní smlouvy v termínu stanoveném v článku V. odst. 3. Smlouvy, má Dopravní podnik právo na úhradu smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč za každý započatý měsíc prodlení.
2. V případě realizace Akce bez převzetí a vrácení části Služebných pozemků zasažené výstavbou přípojek inženýrských sítí a vjezdu, nebo zasažené staveništěm, na základě předávacího protokolu, se Stavebník zavazuje Dopravnímu podniku uhradit, vedle částky odpovídající nájemnému, jednorázovou smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). V případě, že Dopravní podnik neuzavře se Stavebníkem Nájemní smlouvu ve lhůtě dle článku V. odst. 3. Smlouvy, nevznikne Dopravnímu podniku po uplynutí lhůty 90 dní k uzavření Nájemní smlouvy nárok na smluvní pokutu dle tohoto odstavce. Smluvní pokuta, na níž vznikl Dopravnímu podniku nárok před uplynutím lhůty k uzavření Nájemní smlouvy dle článku V. odst. 3. Smlouvy, smluvním ujednáním dle předchozí věty není dotčena.
3. V případě, že Stavebník neuvede Služebné pozemky do lhůty stanovené v článku V. odst. 4. Smlouvy do původního stavu nebo do stavu v souladu se stavebním povolením

pro Akci, ač to bude možné a účelné, je povinen zaplatit Dopravnímu podniku smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý započatý měsíc prodlení. Zaplacení této smluvní pokuty nezprošťuje Stavebníka povinnosti uvést Služebné pozemky do původního stavu nebo do stavu v souladu se stavebním povolením pro Akci.

4. V případě, že Stavebník nezaváže osobu, na niž převede vlastnické právo k projektu Akce nebo k Panujícímu pozemku, uzavřít s Dopravním podnikem smlouvu nebo smlouvy, k jejichž uzavření se zavázal v této Smlouvě, zavazuje se Stavebník zaplatit Dopravnímu podniku jednorázovou smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), stejně tak nepřevé-li na danou osobu Stavebník povinnosti z této Smlouvy jako celku.
5. V případě, že nedojde k uzavření Kupní smlouvy ve lhůtě dle čl. III. odst. 4. Smlouvy, má Smluvní strana, která není v prodlení se splněním svého závazku, právo požadovat po druhé Smluvní straně úhradu smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč za každý započatý měsíc prodlení se splněním svého závazku.
6. Uplatněním výše zmíněných smluvních pokut není nikterak dotčen nárok Dopravního podniku na náhradu škody, který lze vymáhat v plné výši vedle smluvní pokuty.
7. Veškeré smluvní pokuty dle tohoto článku Smlouvy jsou splatné ve lhůtě 30 kalendářních dnů ode dne doručení daňového dokladu (faktury) Smluvní straně, které v souladu s touto Smlouvou vznikla povinnost k úhradě smluvní pokuty.

VII.

Odstoupení od Smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že od této Smlouvy může kterákoli Smluvní strana odstoupit:
 - nedojde-li realizací Akce k dotčení nebo omezení Služebných pozemků, nebo
 - nedojde-li k vydání příslušných povolení a Akce nebude realizována, nebo
 - dnem pozbytí platnosti vydaných příslušných povolení k realizaci Akce.
2. Dopravní podnik má dále právo od Smlouvy odstoupit a souhlasy uvedené v čl. II. Smlouvy odvolat v případě, že neobdrží výzvu Stavebníka k uzavření Kupní smlouvy podle čl. III. odst. 4. ani do jednoho (1) roka ode dne uzavření této Smlouvy, anebo v případě, že nedojde k převzetí části Služebných pozemků zasažené výstavbou přípojek inženýrských sítí a vjezdu, nebo zasažené staveništěm, na základě předávacího protokolu ani do tří (3) let ode dne uzavření této Smlouvy.
3. Odstoupením se Smlouva ruší a toto odstoupení je účinné doručením písemného projevu této vůle druhé Smluvní straně.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Měsícem se pro účely této Smlouvy rozumí 30 dní.
2. Smlouva vzniká dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a v plném rozsahu ruší Smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení věcných břemen – pozemkových služebností č. RS 000 792 00 15 ze dne 26. 10. 2015.
3. Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky.
4. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy zdánlivé, neplatné či neúčinné, nepozbývají ostatní ustanovení této Smlouvy platnosti ani účinnosti. Namísto

zdanlivého, neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu Smluvních stran.

5. Smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá Smluvní strana obdrží po dvou stejnopisech.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva bude zveřejněna 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. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění, ani za důvěrné informace, a souhlasí s jejich užitím a zveřejněním bez jakýchkoli dalších podmínek. Stavebník dále bere na vědomí, že Dopravní podnik je povinen na žádost třetí osoby poskytovat informace v souladu se zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném a účinném znění, a že veškeré informace týkající se této Smlouvy budou bez výjimky poskytnuty třetím osobám, pokud o ně požádají.
7. Pro případ, že Smlouva není uzavírána za přítomnosti obou Smluvních stran, platí, že Smlouva není uzavřena, pokud ji Dopravní podnik či Stavebník podepíší s jakoukoliv změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, nebo dodatkem, ledaže druhá Smluvní strana takovou změnu či odchylku nebo dodatek následně písemně schválí.
8. Smluvní strany výslovně prohlašují, že základní podmínky Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek Smlouvy.
9. Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost Smlouvy.
10. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly a jsou seznámeny s jejím obsahem, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich vážné a svobodné vůle, dobrovolně, určitě a srozumitelně, což stvrzují svými podpisy.

Příloha č. 1 – Koordinační situace Akce

Příloha č. 2 – Zjednodušený zakres zasažení Služebných pozemků

Příloha č. 3 – Přibližné umístění zemních kotev

Příloha č. 4 – Vyznačení oddělované části Služebných pozemků (Nový pozemek)

V Praze dne

Za Budoucího povinného
**Dopravní podnik hl. m. Prahy,
akciová společnost**

.....
Mgr. Martin Gillar
předseda představenstva

.....
JUDr. Jan Blecha
místopředseda představenstva

V Praze dne

Za Budoucího oprávněného
Prameny s.r.o.

.....
Ing. Miroslav Špínar
jednatel