

Č.j. 4061/2025-SŽ-SSV

Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene

uzavřená dle § 1785 a následujících zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění (dále také jen „OZ“) a dle zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury

označení DTO č.: S25-5100-038
Č. smlouvy SŽ: E617-S-7111/2025

Budoucí povinný z věcného břemene

AŽD Nemovitostní s.r.o.

se sídlem: Zeleneč, Mstětice 34, 25091

IČO: 21885354

DIČ: CZ21885354

zastoupení:

Bankovní spojení :

Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 408093

(dále jen „budoucí povinný“)

Budoucí oprávněný z věcného břemene

EOP Distribuce, a.s.

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, v oddílu B, vložce 2940.

Zastoupení: Bc. Jana Slavíková – vedoucí útvaru OBCHOD S TEPLEM

Sídlo: č.p. 478, 533 45, Opatovice nad Labem

IČO: 28800621

DIČ: CZ28800621

(dále jen „budoucí oprávněný“ nebo „DTO“)

Investor

Správa železnic, státní organizace

Společnost je zapsána v obch. rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou A48384.

Zastoupení: Ing. Miroslav Bocák, ředitel organizační jednotky Stavební správa východ dle pověření

sídlo: Praha 1 - Nové Město, Dlážďená 1003/7, PSČ 11000

IČO: 709 94 234

DIČ: cz70994234

Korespondenční adresa (mimo daňové doklady):

Správa železnic, státní organizace, Stavební správa východ, Nerudova 1, 779 00 Olomouc

(dále jen „investor“)

I. PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN A ZÁVAZEK UZAVŘÍT SMLOUVU

1. Budoucí povinný prohlašuje, že je vlastníkem pozemků označených v katastru nemovitostí jako pozemková/stavební parcela:

Parc. č. st. 4149	v k.ú. Pražské Předměstí	obci Hradec Králové
Parc. č. st. 2751/7	v k.ú. Pražské Předměstí	obci Hradec Králové
Parc. č. 2121/4	v k.ú. Pražské Předměstí	obci Hradec Králové
Parc. č. 2121/12	v k.ú. Pražské Předměstí	obci Hradec Králové
Parc. č. 2121/9	v k.ú. Pražské Předměstí	obci Hradec Králové
Parc. č. 2121/2	v k.ú. Pražské Předměstí	obci Hradec Králové
Parc. č. 2121/7	v k.ú. Pražské Předměstí	obci Hradec Králové
Parc. č. 2121/6	v k.ú. Pražské Předměstí	obci Hradec Králové
Parc. č. 2121/1	v k.ú. Pražské Předměstí	obci Hradec Králové
Parc. č. 2425	v k.ú. Pražské Předměstí	obci Hradec Králové

Pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Hradec Králové na listech vlastnictví budoucího povinného LV č. 21505 (dále též jen „dotčené pozemky“).

2. Budoucí oprávněný je provozovatelem soustavy zásobování teplem DTO.
3. Investor prohlašuje, že v souvislosti se stavbou investora s názvem „**Modernizace trati Hradec Králové - Pardubice - Chrudim, 2. stavba, zdvoukolejnění Opatovice nad Labem - Hradec Králové, 1. etapa ŽST Hradec Králové hl.n.**“, vznikla potřeba přeložky rozvodného tepelného zařízení (horkovodu) ve vlastnictví DTO.
4. Budoucí povinný souhlasí s tím, aby investor provedl na dotčených pozemcích přeložku **rozvodného tepelného zařízení („dále též jen „horkovod““).**
5. Rozvodným tepelným zařízením, u kterého vznikla potřeba přeložky, na dotčených pozemcích budoucího povinného bude:

Horkovod o dimenzi DN 600 cca v celkové délce 336 bm společně s chráničkou pro datový kabel. Předpokládaná trasa rozvodného tepelného zařízení je vyznačena v situaci, která je přílohou č. 1 smlouvy a tvoří její nedílnou součást.
6. Budoucí povinný dává touto smlouvou souhlas k provedení přeložky horkovodu na dotčené pozemky, a to ve lhůtě nejpozději do 31.12.2027.
7. Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene ve prospěch DTO, a to do šesti měsíců ode dne dokončení přeložky horkovodu, tj. ode dne vydání rozhodnutí stavebního úřadu na předmětnou stavbu přeložky, nejpozději však do 30.06.2028.
8. Investor je povinen vyzvat budoucího povinného a budoucího oprávněného k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene (předložit návrh smlouvy o zřízení věcného břemene spolu s geometrickým plánem) do pěti měsíců ode dne dokončení přeložky horkovodu, tj. ode dne vydání rozhodnutí stavebního úřadu na předmětnou stavbu přeložky, nejpozději však do 31.05.2028, V případě porušení povinnosti dle předchozího souvětí se investor zavazuje zaplatit budoucímu oprávněnému smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč. Povinnost nahradit vzniklou škodu v plné výši tím není dotčeno. Budoucí povinný se zavazuje po předložení návrhu smlouvy smlouvu o zřízení věcného břemene uzavřít tak, aby byla dodržena lhůta uvedená v odstavci 7. tohoto článku.
9. Budoucí povinný i budoucí oprávněný jsou oprávněni sami písemně vyzvat druhou, resp. další smluvní stranu k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene, nejpozději však do 31.5.2028.

II. OBSAH BUDOUCÍ SMLOUVY

Smluvní strany se dohodly na tom, že smlouva o zřízení věcného břemene bude obsahovat dále uvedená ustanovení s tím, že kde jsou vynechána prázdná místa, dojde k upřesnění jejího obsahu tak, aby odpovídal okolnostem zřizovaného věcného břemene, které budou známy až v době uzavření smlouvy:

Článek I. Úvodní ustanovení

- 1.1. *Povinný prohlašuje, že je vlastníkem výše zmíněných pozemků v k.ú. Pražské předměstí a obci Hradec Králové, zapsaných Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové na LV č. 21505 (dále jen „dotčené pozemky“).*
- 1.2. *Oprávněný bude vlastníkem a provozovatelem rozvodného tepelného zařízení – přeložky horkovodu a datového kabelu umístěných na dotčených pozemcích. Rozvod tepelné energie je uskutečňován ve veřejném*

zájmu. Provozovatel má povinnost zajišťovat spolehlivé provozování, obnovu a rozvoj rozvodného tepelného zařízení na území vymezeném licencí, přičemž zřízení tohoto věcného břemene je ze strany Oprávněného realizací této povinnosti.

- 1.3. Dotčené pozemky se nachází na území vymezeném licencí, v němž Oprávněný provozuje rozvodné tepelné zařízení. Oprávněný má povinnost zřídit věcné břemeno umožňující zřídit a provozovat ve smyslu § 76 odst. 7 energetického zákona rozvodné tepelné zařízení na dotčených pozemcích.

Článek II. Předmět Smlouvy

- 2.1. Předmětem Smlouvy je zřízení a vymezení věcného břemene podle § 76 odst. 7 energetického zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění (dále jen „energetický zákon“), specifikovaného v článku III. této smlouvy na dotčených pozemcích ve prospěch Oprávněného v rozsahu uvedeném v této Smlouvě a vyplývajícím z přísl. ustanovení energetického zákona.

Článek III. Specifikace věcného břemene

- 3.1. Smluvní strany se dohodly, že Povinný, jako vlastník dotčených pozemků, zřizuje k dotčeným pozemkům ve prospěch Oprávněného právo odpovídající věcnému břemenu podle § 76 odst. 7 energetického zákona, když jeho obsah a rozsah jeho výkonu je blíže uveden kromě příslušných ustanovení energetického zákona v tomto článku.
- 3.2. Smluvní strany se za účelem umístění tepelné sítě (horkovodu) a sdělovacího kabelu jako součástí rozvodného tepelného zařízení na dotčených pozemcích a za účelem jejího provozování dohodly na zřízení práv, kterými jsou právo Oprávněného zřídit, provozovat, provádět kontroly, opravovat a udržívat rozvodné tepelné zařízení na dotčených pozemcích. Věcné břemeno zahrnuje též právo Oprávněného zřídit, mít a udržívat na dotčených pozemcích potřebné obslužné zařízení (sdělovací kabel), jakož i právo provádět na rozvodném tepelném zařízení úpravy za účelem jeho obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení jeho výkonnosti. Věcné břemeno v sobě zahrnuje rovněž právo přístupu a příjezdu k rozvodnému tepelnému zařízení zejména za účelem jeho kontroly, údržby a oprav.
- 3.3. Rozsah (trasa) věcného břemene bude vymezen v geometrickém plánu. Geometrický plán bude vyhotoven po realizaci přeložky horkovodních rozvodů.
- 3.4. Smluvní strany berou na vědomí, že se změnou vlastníka dotčených pozemků přechází i práva a povinnosti vyplývající z věcného břemene na nabyvatele dotčených pozemků.
- 3.5. Povinný z věcného břemene je povinen strpět výkon práva Oprávněného vyplývající z této Smlouvy a energetického zákona a zdržet se veškeré činnosti, která vede k ohrožení součástí rozvodného tepelného zařízení a omezení výkonu práva Oprávněného.
- 3.6. Věcné břemeno zřízené touto smlouvou se sjednává na dobu neurčitou.

Článek IV. Další práva

- 4.1. Oprávněný z věcného břemene má ve vztahu k dotčeným pozemkům dále oprávnění, která mu vyplývají jako provozovateli z § 76 odst. 5 energetického zákona, především pak:
 - a) vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním a provozem rozvodných zařízení,
 - b) odstraňovat porosty ohrožující provoz rozvodných zařízení, pokud tak neučinil po předchozím upozornění a stanovení rozsahu vlastníkem dotčené nemovitosti,
- 4.2. Oprávněný je povinen při výkonu oprávnění popsaných shora postupovat coby provozovatel ve smyslu § 76 odst. 8 energetického zákona, tj. co nejvíce šetřit práva Povinného. Po skončení prací je povinen uvést dotčené pozemky do původního stavu, a není-li to možné s ohledem na povahu provedených prací, do stavu odpovídajícího předchozímu účelu nebo užívání dotčených pozemků. Při stanovení doby a dalších podmínek provádění prací na dotčených pozemcích je Oprávněný povinen respektovat potřeby provozu univerzitních budov, k nimž dotčené pozemky náležejí.
- 4.3. Plánovanou opravu případně údržbu rozsáhlejšího charakteru, která bude zahrnovat výkopové a stavební práce nahlásí Oprávněný Povinnému s výjimkou havarijních situací předem v dostatečném předstihu před jejich zahájením. V případě havarijní situace oznámí Povinnému bez zbytečného odkladu, že práce byly zahájeny.
- 4.4. Součástí rozvodného tepelného zařízení je liniovou stavbou ve smyslu § 509 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Článek V. Cena a platební podmínky

- 5.1. Věcné břemeno podle této Smlouvy se zřizuje úplatně. Smluvní strany se dohodly, že Investor zaplatí Povinnému jednorázovou finanční náhradu za zřízení věcného břemene v souladu s ustanovením § 3b odst. 5 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů, a to ve výši 10.000 Kč Kč bez DPH za každý dotčený pozemek. K této částce bude připočtena DPH dle platných právních předpisů. DPH činí Celková výše úplaty činívčetně DPH . Nebude-li povinný s takto stanovenou úplatou souhlasit, bude úplata sjednána ve výši odpovídající ocenění stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 8 v případě pozemku s výjimkou stavebního pozemku, nebo koeficientem 1,5 v případě stavebního pozemku.
- 5.2. Investor se zavazuje zaplatit Povinnému náhradu za zřízení věcného břemene na základě faktury vystavené Povinným, a to do 60 dnů ode dne vystavení faktury. Fakturu je Povinný oprávněn vystavit do 15 dnů ode dne, kdy mu bude ze strany příslušného katastrálního úřadu doručeno vyrozumění o tom, že byl povolen vklad do katastru nemovitostí. Faktura musí obsahovat číslo smlouvy SŽ a název stavby, jak je uveden v bodě I. odst.3 smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že faktura bude vystavena povinným a zaslána investorovi některým z níže uvedených způsobů:
- v listinné podobě na adresu: Správa železnic, státní organizace, Centrální finanční účtárna Čechy, Náměstí Jana Pernera 217, 530 02 Pardubice, nebo
 - v elektronické podobě na e-mailovou adresu: ePodatelnaCFU@spravazeleznic.cz, nebo
 - datovou zprávou na identifikátor datové schránky: uccchjm.
- 5.3. Investor se zavazuje zaplatit Povinnému náhradu za zřízení věcného břemene na účet Povinného uvedený v záhlaví této smlouvy nejpozději do 60 dnů ode dne, kdy mu bude ze strany příslušného katastrálního úřadu doručeno vyrozumění o tom, že byl povolen vklad do katastru nemovitostí.

Článek VI.

Vklad věcného břemene do veřejného seznamu

- 6.1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o zápisu práva odpovídajícího věcnému břemenu zřizovanému touto Smlouvou k dotčeným pozemkům do katastru nemovitostí bude podán příslušnému katastrálnímu úřadu Investorem do 2 měsíců po podpisu této Smlouvy. Poplatek spojený s návrhem na vklad věcného břemene dle této smlouvy nebude hrazen, jelikož dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, položka 120, bylo v souvislosti s veřejně prospěšnou stavbou dráhy "Modernizace trati Hradec Králové - Pardubice - Chrudim, 2. stavba, zdvoukolejnění Opatovice nad Labem - Hradec Králové, 1. etapa ŽST Hradec Králové hl.n." již zapláceno v úhrnu 20.000 Kč na správních poplatcích za návrhy na vklad a Investor je tudíž od platby správního poplatku osvobozen.
- 6.2. Věcné břemeno podle této smlouvy vzniká v souladu s ustanovením občanského zákoníku zápisem do veřejného seznamu (katastr nemovitostí).

Článek VII.

Ostatní ujednání

- 7.1. Oprávněný jako správce zpracovává osobní údaje Povinného a Investora, resp. jejich zástupců případně kontaktních osob či dalších osob, poskytnuté v rámci smlouvy výhradně pro účely související s plněním této Smlouvy. Všechny informace týkající se zpracování osobních údajů, včetně práv subjektů s tímto zpracováním souvisejících, jsou k dispozici v aktuální verzi dokumentu „Informace o zpracování osobních údajů“ na webových stránkách Oprávněného na adrese www.eop.cz.
- 7.2. Oprávněný, jakožto člen skupiny EPIF, vyznává hodnoty, které jsou popsány v politikách „Základní politika, politika udržitelnosti a obchodní principy, Etický kodex, Environmentální politika skupiny EPIF, Nákupní politika skupiny EPIF a Politika provozu skupiny EPIF“, dostupných na <https://www.eop.cz/informace-pro-partnery>. Očekáváme, že naši smluvní partneři budou tuto skutečnost respektovat.
- 7.3. Smlouva je sepsána v... stejnopisech, z nichž ...stejnopisy obdrží Povinný, jeden Oprávněný, jeden Investor a jeden stejnopis bude Investorem použit pro účely příslušného řízení o povolení vkladu práv do katastru nemovitostí.

Článek VIII.

Závěrečná ujednání

- 8.1. *Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, dobrovolně, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní, pod nátlakem ani za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.*
- 8.2. *Tato Smlouva se uzavírá až po úplném konsenzu o všech náležitostech Smlouvy. Smluvní strany tímto vylučují jakékoliv dodatky, výhrady, omezení nebo odchylky od znění této Smlouvy; ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku se nepoužije.*
- 8.3. *Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků podepsaných všemi smluvními stranami.*
- 8.4. *Smlouva a právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky.*
- 8.5. *Na právní vztahy vyplývající nebo související s touto Smlouvou a v ní nebo v energetickém zákoně výslovně neupravené se přiměřeně uplatní ustanovení občanského zákoníku.*
- 8.6. *Investor je povinen zveřejnit smlouvu v registru smluv v zákonné lhůtě 30 dnů ode dne jejího uzavření. Neobdrží-li budoucí povinný nebo budoucí oprávněný informaci o zveřejnění této smlouvy v uvedené lhůtě, případně informaci o zveřejnění nezíská jiným způsobem, je kterýkoli z těchto subjektů oprávněn smlouvu v registru smluv zveřejnit sám. Totéž platí pro jakékoli změny smlouvy. /Smluvní strany berou na vědomí, že na tuto smlouvu nedopadá povinnost uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv v registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.*

III. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

1. Geometrický plán se zákresem věcného břemene pořídí na své náklady Investor, přičemž geometrický plán bude zpracován po realizaci přeložky. Geometrický plán bude přílohou výzvy Investora k uzavření smlouvy o zřízení služebnosti dle čl. I odst. 8. této smlouvy.
2. Věcné břemeno bude v geometrickém plánu zakresleno v rozsahu odpovídajícím rozsahu ochranného pásma stanoveného příslušnými ustanoveními zák. č. 458/2000 Sb., energetického zákona.
3. Budoucí povinný se zavazuje, že dříve, než bude uzavřena smlouva o zřízení věcného břemene a než bude věcné břemeno vloženo do katastru nemovitostí, nepřevede vlastnické právo ke kterémukoli z dotčených pozemků, případně jejich části, na třetí osobu, ledaže získá předchozí písemný souhlas budoucího oprávněného.
4. Převede-li na základě písemného souhlasu budoucí povinný dříve, než bude uzavřena smlouva o zřízení věcného břemene, vlastnické právo ke kterémukoli z dotčených pozemků na třetí osobu, bude povinen takovou osobu zavázat ke zřízení věcného břemene ve prospěch budoucího oprávněného za stejných podmínek, jako je sám vázán touto smlouvou. Nesplní-li tuto povinnost, bude odpovídat za případnou škodu, která budoucímu oprávněnému vznikne, odmítne-li nabyvatel pozemku uzavřít s budoucím oprávněným smlouvu o zřízení věcného břemene za podmínek shodných s podmínkami uvedenými v této smlouvě o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcného břemene.
5. Budoucí oprávněný jako správce zpracovává osobní údaje budoucího povinného a investora, resp. jejich zástupců případně kontaktních osob či dalších osob, poskytnuté v rámci smlouvy výhradně pro účely související s plněním této smlouvy. Všechny informace týkající se zpracování osobních údajů, včetně práv subjektů s tímto zpracováním souvisejících, jsou k dispozici v aktuální verzi dokumentu „Informace o zpracování osobních údajů“ na webových stránkách budoucího oprávněného na adrese www.eop.cz.
6. DTO jakožto člen skupiny EPIF, vyznává hodnoty, které jsou popsány v politikách „Základní politika, politika udržitelnosti a obchodní principy, Etický kodex, Environmentální politika skupiny EPIF, Nákupní politika skupiny EPIF a Politika provozu skupiny EPIF“, dostupných na <https://www.eop.cz/informace-pro-partnery>. Očekáváme, že naši smluvní partneři budou tuto skutečnost respektovat.

IV. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

1. Smlouva je v plném rozsahu závazná i pro právní nástupce smluvních stran.
2. Smlouva i právní vztahy z ní vyplývající se řídí ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
3. Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího uzavření. Tato Smlouva se uzavírá až po úplném konsenzu o všech náležitostech Smlouvy. V souladu s ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku smluvní strany tímto vylučují jakékoliv dodatky, výhrady, omezení nebo odchylky od znění této Smlouvy.
4. Smlouva může být měněna, nebo doplňována pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
5. Smlouva a právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky.

6. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, dobrovolně, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní, pod nátlakem ani za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
7. Smlouva je sepsána ve třech stejnopisech, z nichž jeden stejnopis obdrží budoucí Povinný, jeden budoucí Oprávněný a jeden Investor.
8. Investor je povinen zveřejnit smlouvu v registru smluv v zákonné lhůtě 30 dnů ode dne jejího uzavření a o této skutečnosti bez zbytečného odkladu uvědomit vlastníka a oprávněného. Neobdrží-li budoucí povinný nebo budoucí oprávněný informaci o zveřejnění této smlouvy v uvedené lhůtě, případně informaci o zveřejnění nezíská jiným způsobem, je kterýkoli z těchto subjektů oprávněn smlouvu v registru smluv zveřejnit sám. Totéž platí pro jakékoli změny smlouvy. Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
9. Compliance doložka a etické zásady

Smluvní strany stvrzují, že při uzavírání této Smlouvy jednaly a postupovaly čestně a transparentně a zavazují se tak jednat i při plnění této Smlouvy a veškerých činnostech s ní souvisejících. Každá ze smluvních stran se zavazuje jednat v souladu se zásadami, hodnotami a cíli compliance programů a etických hodnot druhé smluvní strany, pakliže těmito dokumenty dotčené smluvní strany disponují, a jsou uveřejněny na webových stránkách smluvních stran (společností).

Přílohy:
Situace

V Hradci Králové dne: 5.1.2026

za budoucího povinného

V Opatovicích n. L. dne: 15.1.2026

za budoucího oprávněného

.....

V Olomouci dne: 26.1.2026

.....
za investora

Tato Smlouva byla uveřejněna prostřednictvím registru smluv dne

Situace přeložky na předmětných pozemcích

