

Smlouva o zřízení věcného břemene – pozemkové služebnosti

uzavřená v souladu s ustanovením § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“) (dále jen „**Smlouva**“)

Obchodní společnost: **Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost**

se sídlem: Sokolovská 42/217, Vysočany, 190 00 Praha 9

IČO: 00005886

DIČ: CZ00005886, plátce DPH

zastoupená:

na základě pověření ze dne 27. 4. 2018 (**Příloha č. 1**)

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

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

č. účtu: 1930731349/0800

dále jen „**Povinný** nebo **DP**“ na straně jedné

a

Obchodní společnost: **Kačerov Property Development s.r.o.**

se sídlem: Walterovo náměstí 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5

IČO: 03616819

DIČ: CZ03616819, plátce DPH

zastoupená: CREDITAS Real Estate Management s.r.o., na základě plné moci,

zastoupenou [redacted] předsedou rady jednatelů a [redacted]

[redacted] členkou rady jednatelů na základě plné moci

ze dne 3. 4. 2025 (**Příloha č. 2**)

zapsaná v: obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, sp. zn. C 234032

bankovní spojení: Banka CREDITAS a.s.

č. účtu: 106238375/2250

dále jen „**Oprávněný** nebo **KPD**“ na straně druhé,

společně dále též jako „**Smluvní strany**“ anebo jednotlivě také jako „**Smluvní strana**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu:

I.

Úvodní ustanovení

1. Povinný je vlastníkem pozemku. **parc. č. 2095/3** v k. ú. **Krč**, obec **Praha**, zapsaného na LV č. 1562 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Pozemek**“), na němž se nachází zpevněná asfaltová pozemní komunikace vedoucí k oplocenému areálu.



2. Oprávněný je vlastníkem pozemků **parc. č. 2092/1, parc. č. 2092/4, parc. č. 2092/5, parc. č. 2092/6, parc. č. 2095/2 a parc. č. 2095/5**, vše v k.ú. **Krč**, obec **Praha**, zapsané na LV č. 1815 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Panující pozemky**“).
3. Oprávněný prohlašuje, že je developerskou společností, která plánuje vybudovat bytový dům, který se má nacházet na Panujících pozemcích. Uvedený záměr bude dále označován jako „**Developerský projekt**“. V souvislosti s Developerským projektem má Oprávněný zájem na zajištění přístupu k uvedeným pozemkům prostřednictvím přístupové cesty, která se nachází na Pozemku. Tento přístup má být zajištěn prostřednictvím zřízení služebnosti na základě této Smlouvy.
4. Současně s touto Smlouvou uzavírají Smluvní strany smlouvu o zřízení reálného břemene č. RS: 000141-00-26, jejímž předmětem je zřízení reálného břemene ve prospěch Povinného a každého dalšího vlastníka Pozemku a k tíži Panujících pozemků, které spočívá v povinnosti Oprávněného a každého dalšího vlastníka Panujících pozemků vlastním nákladem a na vlastní odpovědnost zajišťovat úklid a údržbu za účelem zajištění nepřetržité sjízdnosti a schůdnosti komunikace v celé její šíři pro vozidla i pěší, a rovněž to aby na komunikaci neparkovala žádná silniční ani jiná vozidla (dále jen „**Reálné břemeno**“).

II. Předmět Smlouvy

1. Povinný tímto zřizuje **pozemkovou služebnost průjezdu a průchodu ve prospěch Oprávněného a každého dalšího vlastníka Panujících pozemků, a k tíži Pozemku**. Zřizované věcné břemeno spočívá v **právu chodit pěšky a jezdit vozidly přes Pozemek** (dále jen „**Věcné břemeno**“), a to v té části Pozemku, která je specifikována geometrickém plánu č. 3453–12/2026, potvrzeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, dne 29. 1. 2026 pod č. PGP-343/2026-101 pro k. ú. Krč, který je **Přílohou č. 3** této Smlouvy.
2. Věcné břemeno je zřizováno jako **časově neomezené**.
3. Věcné břemeno je zřizováno **úplatně**.
4. Oprávněný prohlašuje, že je srozuměn s tím, že Pozemek slouží Povinnému k zajišťování provozu speciální dráhy Metro (dále jen „**Metro**“), a že Povinný v budoucnu počítá s využitím Pozemku pro vybudování nového výstupu z Metra a případných navazujících staveb a zařízení včetně prostor pro komerční využití, které budou sloužit též veřejnosti. V této souvislosti se Oprávněný **zavazuje**, že výkonem svých práv z Věcného břemene ani jiným způsobem **nebude bránit případnému vybudování nového výstupu z Metra na Pozemku včetně všech případných navazujících staveb a zařízení včetně prostor pro komerční využití** (zejména nebude bránit budoucím územním, stavebním a jiným souvisejícím řízením, nebude uplatňovat opravné, dozorčí či jiné prostředky proti rozhodnutím vydaným v takových řízeních, a udělí Povinnému potřebné souhlasy v právní formě požadované Povinným nebo obecně závaznými právními předpisy včetně souhlasů podle § 187 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších

předpisů), jakož **ani jejich užívání Povinným nebo veřejností**; pro případ, že Oprávněný nesplní některou z uvedených povinností, a to ani v dodatečně přiměřené lhůtě na základě výzvy Povinného, zavazuje se Oprávněný zaplatit Povinnému smluvní pokutu ve výši 500 000 Kč za každý případ porušení uvedených povinností. Uplatněním smluvní pokuty není nikterak dotčen nárok Povinného na náhradu škody, který lze vymáhat v plné výši vedle smluvní pokuty. Smluvní pokuta bude splatná ve lhůtě 21 kalendářních dnů ode dne, kdy vznikl Povinnému nárok na její zaplacení, a to na účet Povinného uvedený v záhlaví této Smlouvy.

5. Oprávněný se touto Smlouvou zavazuje, že při přípravě a realizaci Developerského projektu dodrží veškeré podmínky, které vyplývají ze stanoviska Svodné komise DP ze dne 5. 12. 2022, č. DP/3409/22/100630/DK/46/1943 a dodrží veškeré podmínky stanovené ve stanovisku DP – úsek technický Metro ze dne DP/1523/22/800210/Čp ze dne 14. 7. 2022 a ve stanovisku společnosti Metroprojekt Praha a. s. ze dne 20. 8. 2020; uvedená stanoviska jsou **Přílohou č. 4** této Smlouvy; pro případ porušení některé z těchto povinností se Oprávněný zavazuje zaplatit Povinnému smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč za každý jednotlivý případ porušení. Uplatněním smluvní pokuty není nikterak dotčen nárok Povinného na náhradu škody, který lze vymáhat v plné výši vedle smluvní pokuty. Smluvní pokuta bude splatná ve lhůtě 21 kalendářních dnů ode dne, kdy vznikl Povinnému nárok na její zaplacení, a to na účet Povinného uvedený v záhlaví této Smlouvy.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že vybudování napojení Developerského projektu na Pozemek bude vyžadovat stavební činnost na Pozemku a na komunikaci umístěné na Pozemku a že v souvislosti s uvedenou stavební činností, jakož i s pozdější stavební činností související s výstavbou Developerského projektu, může v důsledku vlastní stavební činnosti nebo jiných souvisejících vlivů (například v důsledku poježdění komunikace těžkými vozidly) dojít k poškození komunikace nebo k jiným změnám na Pozemku. Oprávněný se zavazuje, že po skončení veškerých uvedených stavebních činností uvede Pozemek i komunikaci do původního stavu odpovídajícího pasportizaci, která bude za účelem zachycení vstupního stavu Pozemku a komunikace na něm umístěné provedena za součinnosti obou Smluvních stran před zahájením stavebních činností. Po skončení stavebních činností bude obdobným způsobem provedena pasportizace zachycující finální stav Pozemku a komunikace na něm umístěné po jejich případném uvedení v předešlý stav.
7. Oprávněný prohlašuje, že je srozuměn se skutečností, že při výstavbě stanice Metra Kačerov, která se nachází v těsné blízkosti Pozemku, a jejíž součástí a zařízení se nachází též na Pozemku, byl proveden drenážní systém, který slouží pro případné snížení vzduté hladiny podzemní vody před tělesem stanice Metra. Oprávněný se zavazuje, že výkonem práv z Věcného břemene ani jiným způsobem nedojde k poškození ani jinému zásahu do tohoto drenážního systému, s výjimkou zásahů, které budou provedeny s předchozím písemným souhlasem Povinného, který nebude bez spravedlivého důvodu odepřen.
8. Pro případ porušení kterékoli povinnosti stanovené v tomto článku v odstavci 6. a 7. se Oprávněný zavazuje zaplatit Povinnému smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč za každý jednotlivý případ porušení. Uplatněním smluvní pokuty není nikterak dotčen nárok Povinného na náhradu škody, který lze vymáhat v plné výši vedle smluvní pokuty. Smluvní pokuty dle tohoto článku jsou splatné ve lhůtě 21 (dvacet jedna) kalendářních dnů ode dne,

kdy vznikl Povinnému nárok na jejich zaplacení, a to na účet Povinného uvedený v záhlaví této Smlouvy.

III.

Úplata za Věcné břemeno

1. Věcné břemeno je zřízeno **úplatně**, a to za jednorázovou náhradu ve výši **172 000 Kč**. Výše náhrady je stanovena znaleckým posudkem č. 27671/2026 ze dne 9. 2. 2026, který zpracovala Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., IČO: 26869004, se sídlem Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 110 00 Praha 1, podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném a účinném znění (dále jen „**Znalecký posudek**“), a jehož zadavatelem je Povinný; náklady spojené s vypracováním Znaleckého posudku uhradí v plné výši Oprávněný způsobem uvedeným v odst. 3. tohoto článku.
2. K úplatě za Věcné břemeno bude připočtena příslušná sazba DPH podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném a účinném znění (dále jen „**Zákon o DPH**“). Za den uskutečnění zdanitelného plnění bude považován den podpisu smlouvy o zřízení Věcného břemene.
3. Zaplacení úplaty za Věcné břemeno a úhradu nákladů souvisejících se zřízením Věcného břemene dle § 36 odst. 3 Zákona o DPH (tj. náklady na vyhotovení Znaleckého posudku dle odst. 1. tohoto článku) a poplatku spojeného s návrhem na vklad Věcného břemene do katastru nemovitostí dle § 36 odst. 14 Zákona o DPH, provede Oprávněný bezhotovostním převodem na účet Povinného na základě daňového dokladu - faktury vystavené Povinným do 8 (osmi) pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy se splatností 30 (třiceti) dnů od doručení daňového dokladu – faktury Oprávněnému.

IV.

Prohlášení Povinného

1. Prohlášení Povinného. Povinný tímto prohlašuje a zaručuje Oprávněnému, že:
 - a) závazky Povinného vyplývající z této Smlouvy jsou zákonné, platné, závazné a vymahatelné;
 - b) Povinný je oprávněn a má pravomoc uzavírat, provádět a plnit své závazky podle této Smlouvy a učinil všechny nezbytné úkony, aby mohl platně uzavírat, provádět a plnit své závazky a povinnosti podle této Smlouvy a aby se tato Smlouva stala přípustnou jako důkaz;
 - c) uzavření a provádění této Smlouvy Povinným ani plnění povinností Povinného podle této Smlouvy není v rozporu s jakýmkoliv právním předpisem, který se na něj vztahuje nebo aktem či rozhodnutím jakéhokoliv správního, soudního nebo jiného orgánu, nebo jakoukoliv existující smlouvou, jejíž je Povinný stranou;
 - d) veškeré údaje a informace poskytnuté v této Smlouvě jsou pravdivé a neexistuje jakákoliv skutečnost, která by mohla zabránit vzniku Věcného břemene;
 - e) neprobíhají žádná soudní řízení jakéhokoliv druhu, ani řízení před jiným orgánem na řešení sporů či veřejnoprávními orgány, v jejichž důsledku by byla blokována, omezena či ztížena schopnost Povinného splnit své závazky plynoucí z této Smlouvy, zejména jeho závazku zřídit Věcné břemeno;

f) Povinný neučinil žádný krok nebo úkon, který by mohl jakýmkoliv způsobem negativně ovlivnit platnost nebo účinnost této Smlouvy nebo výkon Věcného břemene.

2. V případě nepravdivosti nebo neúplnosti kteréhokoli z prohlášení uvedených v čl. IV odst. 1. této Smlouvy nahradí Povinný Oprávněnému veškeré náklady, výdaje, škody či jinou újmu vzniklou v důsledku nebo v souvislosti s nepravdivostí nebo neúplností takových prohlášení.

V. Katastr nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práva odpovídajícího Věcnému břemeni dle smlouvy o zřízení Věcného břemene bude podán Povinným nejdříve po zápisu Reálného břemene do katastru nemovitostí a nejpozději do 5 dnů poté, kdy Oprávněný prokáže Povinnému výpisem z příslušného listu vlastnictví zápis Reálného břemene do katastru nemovitostí. Náklady spojené se vkladem Věcného břemene ponese Oprávněný.
2. Pro případ, že nebude z formálních důvodů proveden zápis na základě této Smlouvy do katastru nemovitostí, zavází se Smluvní strany uzavřít novou smlouvu o stejném předmětu a za stejných podmínek, vyhovující formálním požadavkům pro provedení vkladu, která smlouvu nahradí, a to nejpozději do 90 dnů od doručení výzvy kterékoliv ze Smluvních stran druhé Smluvní straně.
3. Pro případ, že katastrální úřad přeruší, a to z jakéhokoliv důvodu řízení o povolení vkladu věcného práva, zavází se Smluvní strany k odstranění katastrálním úřadem uvedených vad ve lhůtách stanovených katastrálním úřadem.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je platná dnem podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami a účinná dnem zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „**zákon o registru smluv**“).
2. Povinný se zavazuje nedisponovat Pozemkem způsobem, který by zmařil účel této Smlouvy. V případě, že by Povinný přede dnem zápisu Věcného břemene a Reálného břemene do katastru nemovitostí hodlal převést vlastnické právo k Pozemku, zavazuje se současně s převodem vlastnického práva k Pozemku postoupit na nabyvatele vlastnického práva k Pozemku jeho závazky vyplývající z této Smlouvy.
3. Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma Smluvními stranami.
4. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné, nepozbývají ostatní ustanovení této Smlouvy platnosti ani účinnosti. Namísto neplatného či neúčinného

ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu Smluvních stran.

5. Smlouva se vyhotovuje **ve třech (3) stejnopisech** s platností originálu, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží jedno a jedno vyhovení vyhotovení s úředně ověřenými podpisy Smluvních stran bude sloužit pro účely vkladu Věcného břemen do katastru nemovitostí.
6. Tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona o registru smluv. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku, ani za důvěrné informace. Oprávněný bere na vědomí, že Povinný je povinen na žádost třetí osoby poskytovat informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím a že informace týkající se plnění této Smlouvy budou na žádost poskytnuty třetím osobám za podmínek stanovených tímto zákonem.
7. Práva a povinnosti Smluvních stran plynoucí z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce všech účastníků této Smlouvy.
8. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.
9. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její následující **přílohy**:
 - č. 1 – Pověření [redacted] ze dne 27. 4. 2018
 - č. 2 – Plná moc ze dne 3. 4. 2025
 - č. 3 – Geometrický plán č. 3453-12/2026
 - č. 4 – Stanovisko Svodné komise DP ze dne 5. 12. 2022, č. DP/3409/22/100630/DK/46/1943
Stanovisko DP – úsek technický Metro ze dne 14. 7. 2022, č. DP/1523/22/800210/Čp
Stanovisko společnosti Metroprojekt Praha a. s. ze dne 20. 8. 2020

V Praze dne

Za Povinného

**Dopravní podnik hl. m. Prahy,
akciová společnost**

V Praze dne

Za Oprávněného

Kačerov Property Development s.r.o.

.....

[redacted]

.....

zast. CREDITAS Real Estate Management s.r.o.

[redacted]

.....

zast. CREDITAS Real Estate Management s.r.o.

[redacted]