

Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcných břemen – pozemkových služebností

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 u 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 „**Budoucí povinný**“

a

Rezidence Na Palouku s.r.o.

se sídlem Olšanská 2643/1a, 130 00 Praha 3 - Žižkov

IČ: 04145992

DIČ: CZ04145992, plátce DPH

zastoupená: Vladislavem Římalem, jednatelem

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spis. zn. C 242535

bankovní spojení: ČSOB a.s.

č. účtu: 270828051/0300

dále jen „**Budoucí oprávněný**“

nebo společně jen „**Smluvní strany**“

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

I.

Úvodní ustanovení

1. Budoucí povinný je vlastníkem pozemku parc. č. 1292/21 v k.ú. Strašnice, ostatní plocha, zeleň, obec Praha, zapsaného na LV č. 27 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Pozemek**“).
2. V rámci stavby „Obytný soubor Počernická – etapa sever“ (dále jen „**Akce**“) umístí Budoucí oprávněný na Pozemek přípojky inženýrských sítí, které budou ve vlastnictví Budoucího oprávněného a stanou se součástí pozemků pod plánovanými bytovými domy, a provede úpravu veřejné zeleně a komunikace Nad Vodovodem ve vlastnictví Hlavního města Prahy, které s těmito úpravami vyjádřilo souhlas stanoviskem ze dne 5.9.2017 č.j. EVM/VP/1377483/17/kas. Nově budované úpravy komunikace Nad Vodovodem, včetně přilehlých parkovacích stání, chodníku, odvodnění, dopravního značení a komunikační

zeleně, převezme do správy a údržby Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., což potvrzuje ve svém stanovisku vydaném dne 16.8.2017 s č.j. TSK/21324/17/5110/Me.

II.

Předmět Smlouvy

1. Budoucí povinný uděluje touto Smlouvou Budoucímu oprávněnému souhlas s:
 - a) uložením tří vodovodních přípojek HDPE 100 do Pozemku,
 - b) uložením tří kanalizačních přípojek DN 200 do Pozemku,
 - c) uložením tří plynových přípojek DN 40 do Pozemku,
 - d) uložením jedné přípojky SLB – UPC do Pozemku,
 - e) úpravou komunikace Nad Vodovodem spočívající ve výstavbě chodníku a veřejných parkovacích stání na Pozemku a v úpravě veřejné zeleně na Pozemku.
2. Uvedené souhlasy Budoucí povinný uděluje v rozsahu, v jakém jsou přípojky uvedené v bodech a) – d) odst. 1 tohoto článku Smlouvy (dále jen „**Přípojky**“) a úpravy komunikace a veřejné zeleně uvedené v bodě e) odst. 1 tohoto článku Smlouvy znázorněny v situaci, která je jako Příloha č. 1 nedílnou součástí této Smlouvy.
3. Předmětem této Smlouvy je dále závazek Smluvních stran uzavřít smlouvu o zřízení věcných břemen, jejímž předmětem bude zřízení a vymezení věcných břemen - pozemkových služebností k tíži Pozemku, spočívajících v právu existence a provozu Přípojek, včetně práva vstupu a vjezdu na Pozemek za účelem jejich údržby a oprav. Všech deset pozemkových služebností společně v této Smlouvě jen jako „**Věcná břemena**“. V případě, že Budoucí oprávněný bude v rámci Akce realizovat pouze některé z Přípojek, bude předmětem smlouvy o zřízení věcných břemen uzavřené dle tohoto článku Smlouvy zřízení a vymezení věcných břemen – pozemkových služebností, spočívajících v právu existence a provozu pouze skutečně realizovaných přípojek.
4. Skutečný rozsah Věcných břemen bude specifikován geometrickým plánem nebo geometrickými plány zpracovanými dle skutečného umístění Přípojek na Pozemku.
5. Věcná břemena budou zřízena na dobu neurčitou.

III.

Výzva k uzavření smlouvy o zřízení Věcných břemen

1. Budoucí oprávněný vyzve písemně Budoucího povinného k uzavření smlouvy o zřízení Věcných břemen nejpozději do 2 měsíců ode dne uložení Přípojek do Pozemku. Dnem uložení Přípojek do Pozemku je den, kdy Budoucí povinný převezme část Pozemku dotčenou výstavbou Přípojek zpět od Budoucího oprávněného (viz odst. 2 čl. V. Smlouvy). Budoucí oprávněný je povinen k písemné výzvě přiložit geometrický plán nebo geometrické plány s vyznačením Věcných břemen, a to alespoň ve čtyřech vyhotoveních, které nechá vypracovat na své náklady. Nebude-li výzva Budoucího oprávněného obsahovat geometrický plán nebo plány s vyznačením Věcných břemen, nepovažuje se za řádně doručenou.

2. Smluvní strany se dohodly, že smlouva o zřízení Věcných břemen dle článku II. odst. 3 Smlouvy bude uzavřena ve lhůtě 6 měsíců od doručení písemné výzvy Budoucího oprávněného v souladu s odst. 1 tohoto článku Smlouvy Budoucímu povinnému.
3. 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.
4. Vyhotovení smlouvy o zřízení Věcných břemen a návrhu na vklad práv odpovídajících Věcným břemenům do katastru nemovitostí zajistí Budoucí povinný.
5. Budoucí oprávněný se zavazuje uhradit náklady spojené se vkladem Věcných břemen do katastru nemovitostí.
6. Návrh na vklad práv odpovídajících Věcným břemenům dle smlouvy o zřízení Věcných břemen bude podán Budoucí povinným neprodleně po připsání platby dle ustanovení článku IV. odst. 3 Smlouvy na účet Budoucího povinného.

IV.

Úplata za Věcná břemena

1. Věcná břemena budou zřízena úplatně. Úplata za Věcná břemena dle článku II. odst. 3 Smlouvy bude stanovena Budoucí povinným na základě znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena Věcných břemen (dále jen „**Znalecký posudek**“), nejméně však 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**“). Zadavatelem Znaleckého posudku bude Budoucí povinný a náklady spojené s jeho vyhotovením se zavazuje uhradit v plné výši Budoucí oprávněný.
2. Budoucí povinný neprodleně po doručení písemné výzvy Budoucího oprávněného v souladu s odst. 1 článku III. Smlouvy objedná Znalecký posudek a zajistí vyhotovení smlouvy o zřízení Věcných břemen, včetně návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí. Budoucí oprávněný se zavazuje ve lhůtě 15 dní uhradit fakturu na úhradu nákladů na vyhotovení Znaleckého posudku vystavenou Budoucí povinným ve lhůtě 8 pracovních dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění, kterým je den zjištění výše těchto nákladů. Povinnost Budoucího oprávněného uhradit Budoucímu povinnému náklady vynaložené na úhradu Znaleckého posudku nezaniká, nedojde-li z jakéhokoli důvodu k uzavření smlouvy o zřízení Věcných břemen. Smluvní strany výslovně sjednávají, že v takovém případě není Budoucí povinný povinen Budoucímu oprávněnému částku odpovídající výši odměny znalce vracet.
3. Úhradu úplaty za Věcná břemena včetně nákladů souvisejících se zřízením Věcných břemen, tj. zejména včetně poplatku spojeného s podáním návrhu na vklad práv odpovídajících Věcným břemenům do katastru nemovitostí, provede Budoucí oprávněný bezhotovostním převodem na účet Budoucího povinného na základě daňového dokladu – faktury vystavené Budoucí povinným do 8 pracovních dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění, kterým je první den účinnosti smlouvy o zřízení Věcných břemen se splatností 15 dnů od doručení daňového dokladu – faktury Budoucímu oprávněnému.

V.

Další práva a povinnosti Smluvních stran

1. Budoucí oprávněný se zavazuje uzavřít s Budoucím povinným po dobu realizace Akce nájemní smlouvu na část Pozemku zasaženou umístováním Přípojek a úpravami komunikace a veřejné zeleně (dále jen „**Nájemní smlouva**“). Výše nájemného bude sjednána buď dohodou Smluvních stran, nebo na základě znaleckého posudku, jehož zadavatelem bude Budoucí povinný a kterým bude určena obvyklá výše ceny nájmu části Pozemku zasažené umístováním Přípojek a úpravami komunikace a veřejné zeleně. Náklady spojené s jeho vyhotovením uhradí Budoucí oprávněný v plné výši. Minimální výše nájemného bude činit vždy nejméně 10.000,- Kč za každý započatý měsíc trvání nájmu. K výši nájemného bude připočtena příslušná DPH dle Zákona o DPH. Platnost Nájemní smlouvy bude závislá na platnosti této Smlouvy a Nájemní smlouva zanikne nejpozději dnem zániku této Smlouvy.
2. Doba nájmu počne dnem předání předmětu nájmu Budoucímu oprávněnému a skončí dnem vrácení předmětu nájmu zpět Budoucímu povinnému, a to na základě oboustranně podepsaného předávacího protokolu.
3. Budoucí oprávněný je povinen vyzvat Budoucího povinného k uzavření Nájemní smlouvy nejpozději 90 dnů před započatím prací vedoucích k umístění Přípojek a úpravám komunikace a veřejné zeleně - v případě nesplnění této povinnosti se Budoucí oprávněný zavazuje uhradit Budoucímu povinnému smluvní pokutu podle článku VI. odst. 1 Smlouvy. Budoucí povinný se zavazuje Nájemní smlouvu s Budoucím oprávněným uzavřít nejpozději do 90 dnů ode dne, kdy mu bude doručena písemná výzva Budoucího oprávněného k uzavření Nájemní smlouvy, jejíž přílohou bude situační plánec s vyznačením části Pozemku dotčené umístováním Přípojek a úpravami komunikace a veřejné zeleně.
4. Budoucí oprávněný se zavazuje, že po skončení doby nájmu bude Pozemek ve stavu odpovídajícím stavebnímu povolení pro Akci. Neuvede-li Budoucí oprávněný Pozemek do stavu odpovídajícího stavebnímu povolení pro Akci anebo do stavu původního, je Budoucí oprávněný povinen poskytnout Budoucímu povinnému náhradu škody. Budoucí oprávněný na Pozemku buď sám a na svůj náklad opraví, nebo Budoucímu povinnému nahradí veškeré škody, které se na Pozemku v souvislosti s realizací Akce nejpozději do 5 let projeví (např. propady povrchu apod.).
5. Budoucí oprávněný se výslovně zavazuje nepřevést vlastnické právo k projektu Akce 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 Budoucím povinným smlouvu odpovídající této Smlouvě.
6. Budoucí oprávněný se při realizaci Akce zavazuje postupovat v souladu s touto Smlouvou, s vyjádřením Svodné komise Budoucího povinného ze dne 4.7.2017, zn. 100130/24Ko1252/1288 (Příloha č. 2), platnými právními předpisy a technickými normami, a v souladu s připomínkami učiněnými příslušnými správními orgány.
7. Budoucí oprávněný bere na vědomí, že k Pozemku se vztahují oprávnění třetích osob uvedená na částečném výpisu listu vlastnictví, který je součástí této Smlouvy (Příloha č. 3), a že v Pozemku je navíc umístěno i kabelové vedení

společnosti PREdistribuce a.s., jehož poloha je znázorněna v příložené situaci (Příloha č. 4), a tato oprávnění se zavazuje respektovat a neohrozit jejich výkon.

VI.

Smluvní pokuty

1. V případě, že Budoucí oprávněný nevyzve Budoucího povinného k uzavření smlouvy o zřízení Věcných břemen v termínu stanoveném v čl. III. odst. 1 Smlouvy anebo k uzavření Nájemní smlouvy v termínu stanoveném v článku V. odst. 3 Smlouvy, má Budoucí povinný právo požadovat na Budoucím oprávněném úhradu smluvní pokuty ve výši 20.000,- Kč za každý započatý měsíc prodlení.
2. V případě prodlení Budoucího povinného s uzavřením smlouvy o zřízení Věcných břemen v termínu stanoveném v článku III. odst. 2 Smlouvy, a marného uplynutí přiměřené lhůty k nápravě, kterou mu Budoucí oprávněný poskytne v písemném upozornění na jeho prodlení, má Budoucí oprávněný právo požadovat na Budoucím povinném úhradu smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč za každý započatý měsíc prodlení.
3. V případě, že Budoucí oprávněný zahájí na Pozemku stavební práce anebo provede zábor Pozemku v souvislosti se realizací Akce před uzavřením Nájemní smlouvy, je povinen zaplatit Budoucímu povinnému vedle úhrady za užívání Pozemku odpovídající výši nájemného i jednorázovou smluvní pokutu ve výši 70.000,- Kč. V případě, že Budoucí povinný neuzavře s Budoucím oprávněným Nájemní smlouvu ve lhůtě dle článku V. odst. 3 Smlouvy, nevznikne Budoucímu povinnému po uplynutí lhůty 90 dní k uzavření Nájemní smlouvy nárok na smluvní pokutu dle tohoto odstavce. Smluvní pokuta, na níž vznikl Budoucímu povinnému nárok před uplynutím lhůty k uzavření Nájemní smlouvy dle článku V. odst. 3 Smlouvy, smluvním ujednáním dle předchozí věty není dotčena.
4. V případě, že Pozemek nebude po skončení doby nájmu ve stavu odpovídajícím stavebnímu povolení pro Akci, v původním stavu anebo ve stavu odpovídajícím písemnému souhlasu Budoucího povinného, je Budoucí oprávněný povinen zaplatit Budoucímu povinnému smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý započatý měsíc, kdy tento závadný stav trvá. Zaplacení této smluvní pokuty nezprošťuje Budoucího oprávněného povinnosti uvést Pozemek do stavu v souladu se stavebním povolením, do původního stavu anebo do stavu v souladu s písemným souhlasem Budoucího povinného.
5. V případě, že Budoucí oprávněný nezaváže osobu, na níž převede vlastnické právo k projektu Akce, uzavřít s Budoucím povinným smlouvu v souladu s čl. V. odst. 5 Smlouvy, zavazuje se Budoucí oprávněný zaplatit Budoucímu povinnému jednorázovou smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč, stejně tak nepřevěde-li na danou osobou Budoucí oprávněný povinnosti z této Smlouvy jako celku.
6. Uplatněním výše zmíněných smluvních pokut není nikterak dotčen nárok oprávněné strany na náhradu škody, který lze vymáhat v plné výši vedle smluvní pokuty.
7. Veškeré smluvní pokuty dle tohoto článku jsou splatné ve lhůtě 30 kalendářních dnů ode dne doručení faktury straně povinné k zaplacení smluvní pokuty.

VII.

Odstoupení od Smlouvy

1. Kterákoli ze Smluvních stran může od této Smlouvy odstoupit:
 - nedojde-li realizací Akce k dotčení nebo omezení Pozemku, nebo
 - nedojde-li k vydání příslušných povolení a Akce nebude realizována, nebo
 - dnem pozbytí platnosti vydaných příslušných povolení k realizaci Akce.
2. Budoucí povinný má dále právo od této Smlouvy odstoupit v případě, že ani do dvou let ode dne její účinnosti nedojde k předání Pozemku nebo jeho části Budoucímu oprávněnému za účelem realizace Akce.
3. Odstoupením se Smlouva ruší a toto odstoupení je účinné doručením písemného projevu této vůle druhé Smluvní straně.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva vzniká dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem jejího zveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném a účinném znění (dále jen „**Zákon o registru smluv**“).
2. Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky. Smluvní strany výslovně vylučují možnost provést změny nebo doplnění této Smlouvy v jiné než písemné formě.
3. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy zdánlivé, neplatné či neúčinné, nepozbývají ostatní ustanovení této Smlouvy platnosti ani účinnosti. Namísto zdánlivého, neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu Smluvních stran.
4. Smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá Smluvní strana obdrží po dvou stejnopisech.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva bude Budoucím povinným zveřejněna v registru smluv Ministerstva vnitra České republiky podle Zákona o registru smluv. 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. Budoucí oprávněný dále bere na vědomí, že Budoucí povinný 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.
6. Pro případ, že Smlouva není uzavírána za přítomnosti obou Smluvních stran, platí, že Smlouva není uzavřena, pokud ji Budoucí povinný či Budoucí oprávněný podepíše s jakoukoliv změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, nebo dodatkem, ledaže druhá Smluvní strana takovou změnu či odchylku nebo dodatek následně písemně schválí.

7. 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.
8. 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. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly a jsou seznámeny s jejím obsahem.

Příloha č. 1 – Situační zakres Akce

Příloha č. 2 – Stanovisko Svodné komise Budoucího povinného

Příloha č. 3 – Částečný výpis LV č. 27

Příloha č. 4 – Situační zakres – kabelové vedení společnosti PREdistribuce, a.s.

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

Rezidence Na Palouku s.r.o.

.....
Vladislav Římal
jednatel