



56755/B/2017-HSPH

Č.j.: UZSVM/B/27493/2017-HSPH

**Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,**  
se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2, IČO: 69797111  
za kterou právně jedná Mgr. Ivo Popelka, ředitel Územního pracoviště Brno  
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014 v platném znění  
Územní pracoviště Brno, Příkop 11, 602 00 Brno  
(dále jen „vlastník“)

a

**Mendel Plaza, a. s.**

se sídlem Pražákova 1008/69, 639 00 Brno, IČ 04594738,  
zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7429,  
za kterou jedná **Ing. Jiří Pech**, předseda představenstva  
a **Ing. Jiří Mutl**, člen představenstva  
(dále jen „budoucí oprávněný“)

uzavírají podle ust. § 1746, odst. 2, a § 1759 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „občanský zákoník“*), a podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“*) tuto

**S M L O U V U**  
**O S M L O U V Ě B U D O U C Í O Z Ř Í Z E N Í V Ě C N Ě H O B Ř E M E N E**

**Č I. I.**

1. Vlastník a budoucí oprávněný se dohodli na uzavření této smlouvy, prokazující souhlas Úřadu s realizací stavebního záměru na pozemku, který je ve vlastnictví státu v souvislosti se stavbou nazvanou:

**“Polyfunkční soubor Mendel Plaza, Brno“** (*dále jen „Stavba“*).

V rámci této stavební akce budou na pozemku vlastníka zřízeny přeložky a přípojky technických sítí, jedná se o tyto stavební objekty: **přeložka kanalizace, přeložka vodovodu a přeložka vedení veřejného osvětlení**, vše podle výkresu situace, který je nedílnou součástí této smlouvy.

2. Česká republika je vlastníkem, a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je ve smyslu zákona č. 219/2000 Sb. příslušný hospodařit s níže uvedeným pozemkem, zapsaným v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno – město. Jedná se o tento pozemek:

Parcelní číslo	Číslo LV	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Způsob využití	Druh pozemku	Katastrální území, obec
1692/1	60000	7745	ostatní komunikace	ostatní plocha	Staré Brno, Brno

(dále jen "budoucí služební pozemek")

**Č I. I I.**

1. Předmětem této smlouvy je sjednání podmínek pro budoucí uzavření Smlouvy o zřízení věcného břemene ve smyslu služebnosti k budoucímu služebnímu pozemku (*dále jen „věcné břemeno“*). Věcné břemeno bude zřízeno za účelem umístění, zřízení a provozování dále specifikovaných technických sítí na budoucím služebním pozemku.
2. Technickými sítěmi v rámci Stavby se pro účely této smlouvy, jakož i budoucí Smlouvy o zřízení věcného břemene, konkrétně rozumí: **přeložka kanalizace, přeložka vodovodu a přeložka vedení veřejného osvětlení**, jež budou uloženy v budoucím služebním pozemku v souvislosti s vybudováním Stavby.

3. Pro účely územního a stavebního řízení uděluje vlastník podpisem této smlouvy budoucímu oprávněnému souhlas k umístění a k realizaci Stavby na budoucím služebném pozemku, a to v rozsahu dle přiloženého situačního výkresu, jenž je nedílnou součástí této smlouvy. Souhlas vlastníka dle předchozí věty se rovněž vztahuje na nezbytný vstup a vjezd budoucího oprávněného, popřípadě jím prokazatelně pověřených třetích osob, na budoucí služební pozemek a to pouze v souvislosti s činěním úkonů souvisejících s přípravou Stavby, její realizací a jejím uvedením do provozu. Toto právo budoucího oprávněného k umístění a realizaci Stavby na budoucím služebném pozemku není právem stavby podle § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.
4. Věcné břemeno bude dle budoucí Smlouvy o zřízení věcného břemene zřízeno za úplatu na dobu existence Stavby.
5. Věcné břemeno podle odst. (1.) tohoto článku bude spojeno s vlastnictvím budoucího služebného pozemku, když vlastník a každý další vlastník (spoluvlastník) budoucího služebného pozemku bude povinen na budoucím služebném pozemku strpět právo budoucího oprávněného, aby v souladu s podmínkami stanovenými územním rozhodnutím a stavebním povolením:
  - (a) **zřídil, umístil, provozoval** a posléze odstranil Stavbu a prováděl na ní stavební úpravy a opravy, včetně práva **přetínat** budoucí služební pozemek **technickými sítěmi**,
  - (b) **vstupoval a vjížděl** na budoucí služební pozemek v souvislosti s výkonem činností dle odst. (a).
6. Náklady spojené s běžným udržováním budoucího služebného pozemku, v rozsahu v jakém bude tento zatížen věcným břemenem, ponese, dle budoucí Smlouvy o zřízení věcného břemene, budoucí oprávněný.

### Čl. III.

1. Budoucí oprávněný se zavazuje, že na budoucím služebném pozemku bude do vlastnických práv a oprávněných zájmů vlastníka zasahovat pouze v nezbytné míře a bude si počínat tak, aby na majetku vlastníka nedocházelo ke škodám. Dojde-li přesto k zásahu do budoucího služebného pozemku nad smluvně sjednaný rámec (budoucí oprávněným, případně jím pověřenými třetími osobami), případně ke vzniku škod na majetku vlastníka, zavazuje se budoucí oprávněný pro takový případ k neprodlenému uvedení budoucího služebného pozemku do původního stavu a ve vztahu ke škodám na majetku k jejich odstranění, příp. k neprodlené finanční náhradě.
2. Pokud by došlo ke škodám dle odstavce 1., tohoto článku, a následně nedošlo k uvedení služebného pozemku, ani po předchozí výzvě vlastníka do předchozího stavu, zavazuje se budoucí oprávněný uhradit vlastníkově nezbytné náklady, prokazatelně vynaložené na uvedení budoucího služebného pozemku do předchozího stavu a vedle toho i smluvní pokutu ve výši jednonásobku nákladů vynaložených vlastníkem na tuto činnost. V tomto případě bude budoucímu oprávněnému doložena výše prokazatelných nákladů a zaslána výzva k jejich uhrazení současně s výzvou o uhrazení smluvní pokuty se splatností 10 dnů od doručení výzvy.
3. Strany se dohodly, že závazek zaplatit smluvní pokutu nevyklučuje právo na náhradu škody za porušení povinností, na které se smluvní pokuta vztahuje, a to i ve výši, v jaké převyšuje smluvní pokutu.
4. Budoucí oprávněný je povinen doručit vlastníkově kopii rozhodnutí příslušného správního orgánu s doložkou právní moci, a to ve lhůtě 10 dnů ode dne vyznačení této doložky.
5. Budoucí oprávněný je povinen oznámit písemně vlastníkově předem den zahájení Stavby a dále po ukončení stavby, den vyklizení staveniště.
6. Budoucí oprávněný se zavazuje, že provedením Stavby nebudou dotčeny trvalé porosty na pozemku vlastníka. V případě nezbytnosti odstranění trvalých porostů se budoucí oprávněný zavazuje požádat předem o udělení souhlasu vlastníka pozemku a o uzavření písemné dohody, ve které se zaváže požádat o vydání rozhodnutí přísl. orgán ochrany životního prostředí, provést kácení dřevin v rozsahu dle pravomocného rozhodnutí přísl. orgánu a nést veškeré povinnosti a náklady s tímto spojené.
7. Vlastník rovněž uděluje budoucímu oprávněnému souhlas k tomu, aby stejnopis této smlouvy použil při správním řízení před příslušným stavebním úřadem jako doklad o vyjádření souhlasu vlastníka budoucího služebného pozemku k umístění a realizaci Stavby na budoucím služebném pozemku.
8. Budoucí oprávněný bere na vědomí, že v pozemku dotčeném budoucí Stavbou mohou být již uloženy inženýrské sítě, případně může být tento pozemek dotčen ochranným pásmem. Budoucí oprávněný se v této souvislosti zavazuje, že pro potřebu Stavby specifikované v čl. II., odst. 2. této smlouvy, zajistí vytýčení skutečného umístění inženýrských sítí, a to svým jménem a na své náklady.
9. Budoucí oprávněný je povinen do 6 měsíců od uvedení Stavby do provozu požádat vlastníka o zřízení věcného břemene a současně s žádostí doručit vlastníkově všechny podklady, nezbytné pro uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene, a to:
  - geometrický plán pro vyznačení věcného břemene
  - zaměření skutečného provedení stavby s doplněním stavu katastrální mapy s vyznačením věcného břemene a ochranného pásma. Toto zaměření bude dodáno také elektronicky ve formátu \*.dgn. V samostatné tabulce budou uvedeny rozměry vedení (délka a šířka), šířka věcného břemene

a ochranného pásma. Budou vyčísleny plochy věcného břemene a ochranného pásma na budoucím služebném pozemku ČR-ÚZSVM.

10. Vlastník se zavazuje, že po splnění povinností budoucího oprávněného dle odst. 9. článku III. smlouvy, předloží budoucímu oprávněnému ve lhůtě 12 měsíců návrh smlouvy o zřízení věcného břemene. **Budoucí oprávněný se zavazuje, že ve lhůtě 6 měsíců od převzetí návrhu smlouvy o věcném břemeni ji podepíše a vrátí ji zpět vlastníkov**, který pak smlouvu do dvou měsíců od vrácení podepíše, tedy **uzavře smlouvu o zřízení věcného břemene** za podmínek sjednaných touto smlouvou, jíž zřídí ve prospěch budoucího oprávněného věcné břemeno.

**Předpokládaný termín dokončení stavby** dle budoucího oprávněného je: **31. 12. 2019.**

#### Čl. IV.

1. Účastníci této smlouvy se dohodli, že rozsah ochranného pásma a věcného břemene na budoucím služebném pozemku, nepřekročí rámec vyznačený na výkresu situace, jenž je nedílnou součástí této smlouvy avšak s výjimkou změn v počtu a rozsahu dotčení státních pozemků, které mohou vzniknout při provádění stavby z důvodu technických, případně z jiných nepředvídatelných příčin. Autentičnost dané přílohy je potvrzena podpisovou parafou referenta, který zpracoval tuto smlouvu za vlastníka. Budoucí oprávněný se přitom zavazuje, že bude neprodleně informovat Úřad o těchto případných změnách a veškeré změny a doplňky této smlouvy musí být uzavřeny písemně, formou dodatku k této smlouvě.
2. Celková výměra předpokládaného rozsahu věcného břemene je cca 382 m<sup>2</sup>.
3. Celková výměra rozdílu předpokládaného rozsahu ochranného pásma stanovená dle energetického zákona a předpokládaného rozsahu věcného břemene dle odst. 2. tohoto článku věty je 0 m<sup>2</sup> (dále jen další omezení vlastnického práva).
4. Účastníci smlouvy vyslovují souhlas s tím, že přesný rozsah zatížení budoucího služebného pozemku věcným břemenem bude stanoven na základě geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene, který bude nedílnou součástí Smlouvy o zřízení věcného břemene. Geometrický plán pro vyznačení věcného břemene bude zhotoven po dokončení Stavby po vypracování geodetického zaměření - skutečného provedení Stavby.
5. Účastníci smlouvy vyslovují souhlas s tím, že přesný rozsah zatížení budoucího služebného pozemku dalším omezením vlastnického práva, tj. rozdílu plochy dotčené ochranným pásmem a plochy dotčené věcným břemenem, bude stanoven po dokončení Stavby na základě snímku katastrální mapy s vyznačením rozdílu plochy ochranného pásma a plochy věcného břemene.

#### Čl. V.

1. Cena za zřízení oprávnění z věcného břemene a cena za další omezení vlastnického práva se sjednává nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá. Záloha zaplacená budoucím oprávněným dle odstavců 2., 3. a 4. tohoto článku bude zúčtována vůči ceně v místě a čase obvyklé ke dni uzavření Smlouvy o zřízení věcného břemene.
2. Záloha na jednorázovou finanční náhradu za zřízení oprávnění z věcného břemene na budoucím služebném pozemku se sjednává dohodou ve výši 140.200 Kč (*slovy: stočtyřicettisícdvěstě korun českých*). Při sjednávání výše náhrady dle předchozí věty bylo smluvními stranami vycházeno z předpokladu celkového rozsahu dotčených ploch podle Čl. IV., odst. 2. této smlouvy.
3. Záloha na jednorázovou finanční náhradu za další omezení vlastnického práva nad rozsah věcného břemene na budoucím služebném pozemku se sjednává dohodou ve výši 0 Kč (*slovy: 0 korun českých*). Při sjednávání výše náhrady dle předchozí věty bylo smluvními stranami vycházeno z předpokladu celkového rozsahu dotčených ploch podle Čl. IV., odst. 3. této smlouvy.
4. **Celková záloha na jednorázovou finanční náhradu za zřízení věcného břemene a za další omezení vlastnického práva na budoucím služebném pozemku činí 140.200 Kč (*slovy: stočtyřicettisícdvěstěkorun českých*), (součet částek dle odst. 2. a 3.).**
5. Celková vzájemně dohodnutá záloha dle odst. 4. tohoto článku bude uhrazena ve prospěch vlastníka jednorázově, na základě zálohové faktury vystavené vlastníkem. Faktura bude vystavena a odeslána do 30 dnů od doručení podepsaného stejnopisu této smlouvy budoucím oprávněným. Splatnost faktury činí 28 dnů od jejího vystavení Úřadem. Zálohová faktura musí obsahovat kromě jiného číslo této smlouvy, jinak bude stranou oprávněnou vrácena k přepracování.

#### Čl. VI.

1. Tato smlouva je uzavřena okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.

2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
3. Vlastník zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Vlastník předá budoucímu oprávněnému doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti.
4. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
5. Vlastník se zavazuje, že pokud bude v době od uzavření této smlouvy do uzavření Smlouvy o zřízení věcného břemene převádět budoucí služební pozemek, převede současně na jeho nabyvatele též v plném rozsahu závazky plynoucí pro něj z této smlouvy. Budoucí oprávněný zároveň souhlasí s tím, aby v případě takového převodu budoucího služebního pozemku, postoupil vlastník svá práva a povinnosti z této smlouvy nabyvateli budoucího služebního pozemku.
6. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran. Smluvní strany se zavazují svého právního nástupce seznámit s obsahem této smlouvy.
7. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze formou číslovaných písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, a to pod sankcí neplatnosti. Písemná forma je nezbytná i pro právní úkony směřující ke zrušení této smlouvy.
8. Tato smlouva zanikne v případě:
  - pokud do dvou let od jejího uzavření nebude vydáno pravomocné rozhodnutí o umístění Stavby, či územní souhlas, nebo pravomocné stavební povolení či jiné rozhodnutí podle zvláštních právních předpisů, či souhlas s provedením Stavby, nebo nebude uzavřena veřejnoprávní smlouva na umístění či provedení Stavby, k jejímuž umístění je zřizováno věcné břemeno a další omezení dle této smlouvy.
  - pokud po vydání rozhodnutí dle předchozího bodu nedojde v termínu určeném věcně a místně příslušným stavebním úřadem či jiným orgánem k zahájení Stavby, nebo marně uplyne lhůta platnosti rozhodnutí určená zákonem č.183/2006 Sb., stavební zákon, k jejímuž umístění a povolení je udělován touto smlouvou souhlas a sjednávány podmínky pro budoucí věcné břemeno a další omezení vlastnického práva dle této smlouvy.
9. Pokud nastanou skutečnosti uvedené výše v odst. 8. tohoto článku smlouvy, jsou smluvní strany povinny se navzájem písemně informovat a vrátit si již poskytnuté plnění dle této smlouvy.
10. Náklady spojené s vyhotovením geometrického plánu pro vyznačení předmětného věcného břemene a náklady spojené s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí, vč. správního poplatku, nese budoucí oprávněný.
11. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vzájemné vztahy smluvních stran českým právním řádem, zejména příslušnými ustanoveními Zákona o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (zák. č. 219/2000 Sb.), ve znění pozdějších předpisů, a Občanským zákoníkem (zák. č. 89/2012 Sb.), ve znění pozdějších předpisů.
12. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.
13. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne .....

V ..... dne .....

.....  
Mgr. Ivo Popelka  
ředitel Územního pracoviště Brno

.....  
Ing. Jiří Pech  
předseda představenstva Mendel Plaza, a. s.

.....  
Ing. Jiří Mutl  
člen představenstva Mendel Plaza, a. s.