

**SMLOUVA**  
**o uzavření budoucí smlouvy o zřízení služebnosti č.**

Dnešního dne, měsíce a roku uzavřeli účastníci (smluvní strany)

Název: **Městská část Praha 21**,  
 sídlo: Staroklánovická 260, 190 16 Praha 9 - Újezd nad Lesy  
 IČO: 00240923  
 DIČ: CZ00240923, plátce DPH  
 zastoupená: Milan Samec, starosta  
 bankovní spojení: XXXXXXXXXX  
 č.ú.: XXXXXXXXXX

jako **budoucí povinný** na straně jedné  
 (dále jen jako „budoucí povinný“)

**a**

Název: **Aurora Real Invest s.r.o.**  
 se sídlem: Slavětínská 662, Klánovice, 190 14 Praha  
 zapsaná v obchodním rejstříku pod spisovou značkou C 292524/MSPH u Městského soudu  
 v Praze  
 zastoupená: XXXXXXXXXX  
 IČO: 06982506  
 DIČ: není plátce DPH  
 bankovní spojení: XXXXXXXXXX  
 č.ú.: XXXXXXXXXX

jako **budoucí oprávněný** na straně druhé  
 (dále jen jako „budoucí oprávněný“)

dle ust. § 1785 a násl. a § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění, tuto **smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o zřízení služebnosti** následujícího znění:

**1. Úvodní ustanovení**

- 1.1.** Hlavní město Praha, IČ: 00064581, je výlučným vlastníkem pozemku **parc. č. 1033**, v obci Praha, k.ú. Újezd nad Lesy, zapsaných u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 2329 (dále jen jako „Pozemek“), přičemž na základě zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, a obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, je Pozemek svěřen do správy budoucího povinného, který vykonává práva a povinnosti vlastníka a je oprávněn s Pozemkem nakládat.
- 1.2.** Budoucí oprávněný je investorem stavby s názvem „6 řadových rodinných domů“, na pozemcích parc. č. 1030 a 1031 v kat. území Újezd nad Lesy, pro jejíž realizaci je nezbytné uložit do Pozemku inženýrské sítě spočívající ve vodovodní přípojce v rozsahu cca 8 bm, v kanalizační přípojce v rozsahu cca 6 bm, v telekomunikační přípojce v rozsahu cca 2 bm, v plynovodní přípojce v rozsahu cca 3 bm a v elektro přípojce v rozsahu cca 10 bm, které budou v jeho vlastnictví (dále jen jako „Inženýrské sítě“).

- 1.3. Budoucí oprávněný prohlašuje, že se seznámil s faktickým a právním stavem Pozemku, seznámil se se všemi podklady (včetně veškerých zápisů v katastru nemovitostí a rozhodnutí příslušného stavebního úřadu), které jako odborník na investice a developerskou činnost považoval za potřebné, a bylo zcela na jeho zvážení, zda si opatří další podklady. Budoucí povinný výslovně upozorňuje, že v/na Pozemku mohou být (i historicky) uloženy inženýrské sítě (zařízení) jiných vlastníků, přičemž tyto sítě (zařízení) mají taktéž svá ochranná pásma; zjištění skutečného stavu a zajištění nenarušení práv třetích osob je věcí budoucího oprávněného, a to včetně případných nákladů zjišťování, přičemž tento odpovídá za veškeré případně vzniklé škody či újmy.
- 1.4. Budoucí oprávněný bere na vědomí skutečnost, že samosprávný schvalovací proces budoucího povinného je odvislý i od jednání Hlavního města Praha, jakožto vlastníka Pozemku, pročež smluvní strany sjednávají, že budoucí povinný se nemůže dostat do prodlení v případě, pokud je nedodržení lhůt plynoucích z této smlouvy způsobeno v důsledku samosprávného schvalovacího procesu Hlavního města Praha či budoucího povinného.

## 2. Smlouva o zřízení služebnosti

- 2.1. Budoucí povinný a budoucí oprávněný se tímto zavazují, že na základě písemné výzvy budoucího oprávněného (dále jen „Výzva“) uzavřou do šesti (6) měsíců ode dne doručení Výzvy **smlouvu o zřízení služebnosti**, kterou budoucí povinný jako **povinný** zřídí ve prospěch budoucího oprávněného jako **oprávněného** právo služebnosti Inženýrské sítě, spočívající v právu budoucího oprávněného vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem umístit, provozovat, udržovat a užívat Inženýrské sítě v/na Pozemku, přičemž budoucí povinný po předchozím projednání následně umožní budoucímu oprávněnému vstup na Pozemek za účelem prohlídky a údržby Inženýrské sítě (dále jen jako „Smlouva o zřízení služebnosti“). Ke dni doručení Výzvy musí být kumulativně naplněny následující podmínky:
- a) ve věci Inženýrských sítí bude vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí (či kolaudační souhlas) ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. stavební zákon v platném znění, nebo Inženýrské sítě budou dokončeny a způsobilé k užívání (v případě, pokud stavební zákon vydání kolaudačního rozhodnutí či souhlasu, nebo jiného úkonu stavebního úřadu nevyžaduje), přičemž realizace Inženýrských sítí se zásadním způsobem nebude lišit od vymezení uvedené v situačním plánu v Příloze č.1 této smlouvy (dále jen „Dokončení“);
  - b) ve věci Inženýrských sítí bude vlastním nákladem budoucího oprávněného zpracována dokumentace skutečného provedení s řádným zaměřením a vyznačením vertikálního a horizontálního kotování umístěných Inženýrských sítí, včetně ochranných pásem (dále jen „Dokumentace“);
  - c) ve věci Inženýrských sítí bude vlastním nákladem budoucího oprávněného vypracován podrobný geometrický plán skutečného rozsahu služebnosti Inženýrské sítě, přičemž rozsah služebnosti Inženýrských sítí se zásadním způsobem nebude lišit od vymezení uvedené v situačním plánu v Příloze č.1 této smlouvy (dále jen „Geometrický plán“);
- 2.2. Budoucí oprávněný je povinen Výzvu doručit nejpozději do tří (3) měsíců ode dne Dokončení do podatelny budoucího povinného (dále jen „Termín výzvy“), přičemž přílohou Výzvy bude doklad o Dokončení (případně čestné prohlášení o Dokončení), jedno paré Dokumentace a Geometrický plán. V případě, že Výzva nebude obsahovat veškeré náležitosti dle předchozí věty, bude budoucí povinný takovou Výzvu bez dalšího považovat za nicotnou.
- 2.3. Smlouva o zřízení služebnosti bude obsahovat zejména tato ujednání:
- a) služebnost Inženýrské sítě dle § 1267 a násl. občanského zákoníku bude zřízena na dobu časově neomezenou a zanikne při přeložení nebo zrušení (zániku) Inženýrské sítě,

rozhodnutím soudu, zánikem budoucího oprávněného bez právního nástupce nebo z jiných důvodů dle občanského zákoníku;

- b) služebnost bude zřízena jako úplatná, a to za jednorázovou náhradu (dále jen jako „Náhrada“). Výše Náhrady bude vypočtena na základě Geometrického plánu, ve kterém bude vyznačena a vyčíslena délka skutečně realizované trasy Inženýrských sítí, a dále v souladu s usnesením Rady městské části Praha 21 č. 86/1580/14 ze dne 28.1.2014 (2000,- Kč bm přípojky). K ceně Náhrady bude připočtena DPH v aktuální výši. Náhrada nezahrnuje škody na polních kulturách a na jiném majetku povinného, způsobené při zřizování, provozování, údržbě a opravách Inženýrských sítí, popř. uvedení do předchozího či řádného stavu, které se budoucí oprávněný zavazuje uhradit budoucímu povinnému samostatně. Budoucí oprávněný uhradí Náhradu na základě daňového dokladu vystaveného budoucím povinným dle § 26 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, s náležitostmi dle § 28 téhož zákona, bezhotovostním převodem na shora uvedený účet budoucího povinného se splatností do 60 dnů ode dne účinnosti Smlouvy o zřízení služebnosti. Datum uskutečnění zdanitelného plnění bude den účinnosti Smlouvy o zřízení služebnosti. V případě prodlení budoucího oprávněného s úhradou Náhrady je budoucí oprávněný povinen zaplatit budoucímu povinnému smluvní úrok z prodlení ve výši ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení s úhradou Náhrady;
- c) rozsah služebnosti bude vymezen Geometrickým plánem, který bude přílohou a nedílnou součástí Smlouvy o zřízení služebnosti,
- d) služebnost vznikne jejím zápisem do katastru nemovitostí, přičemž náklady vkladového řízení nese budoucí oprávněný. Budoucí oprávněný se též zavazuje na své náklady zajistit všechny podklady pro vkladové řízení, a to i podklady, které by si v souvislosti se služebností či vkladovým řízením i dodatečně vyžádal katastrální úřad.

2.4. V případě nedodržení Termínu výzvy, je budoucí oprávněný povinen zaplatit budoucímu povinnému smluvní pokutu ve výši 2.500,- Kč za každý započatý den prodlení, ve kterém bude budoucí oprávněný v prodlení s doručením Výzvy včetně veškerých příloh dle článku 2.2 této smlouvy. Povinnost budoucího oprávněného zaplatit smluvní pokutu nemá vliv na jeho případnou povinnost k náhradě škody způsobené porušením této smlouvy budoucímu povinnému, ani na povinnost splnění povinností zajištěných smluvní pokutou.

2.5. Budoucí povinný se zavazuje, po obdržení Výzvy zajistit vyhotovení Smlouvy o zřízení služebnosti. Písemný návrh Smlouvy o zřízení služebnosti dle předchozí věty se budoucí povinný zavazuje předložit budoucímu oprávněnému k podpisu.

2.6. Budoucí oprávněný se zavazuje zajistit vyhotovení návrhu na vklad práva odpovídajícího služebnosti dle Smlouvy o zřízení služebnosti dle článku 2.5. této smlouvy do katastru nemovitostí (dále jen jako „Návrh na vklad“). Návrh na vklad dle předchozí věty se budoucí oprávněný zavazuje předložit budoucímu povinnému k podpisu.

### 3. Ostatní ujednání

3.1. Pro dobu před uzavřením Smlouvy o zřízení služebnosti dává budoucí povinný souhlas s umístěním stavby Inženýrských sítí na Pozemku pro potřeby (i) řízení o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby uvedené v článku 1.2 této smlouvy včetně Inženýrských sítí a (ii) řízení o vydání stavebního povolení na Inženýrské sítě, na které je dle obecně závazných právních předpisů stavební povolení potřeba vydat (dále (i) a (ii) společně „Povolení stavby“), přičemž budoucí oprávněný bere na vědomí, že budoucí povinný je oprávněn tento souhlas kdykoli odvolat, pokud by (i) se realizace Inženýrských sítí zásadním způsobem lišila od vymezení uvedené v Příloze č.1, (ii) budoucí oprávněný činil právní úkony směřující proti účelu této smlouvy, nebo (iii) bylo od této smlouvy odstoupeno.

3.2. Budoucí oprávněný je oprávněn v nezbytném rozsahu vstupovat nebo vjíždět na Pozemek v souvislosti s přípravou a realizací Inženýrských sítí. Realizaci Inženýrských sítí je

budoucí oprávněný provést (i) toliko na základě a dle podmínek Povolení stavby, (ii) na základě předchozí domluvy s budoucím povinným a (iii) na základě písemného předávacího protokolu, kterým bude Pozemek budoucímu oprávněnému předán. Pozemek bude následně převzat od budoucí oprávněného protokolárně zpět.

**3.3.** Oprávněný je povinen šetřit co nejvíce majetek povinného (zejm. Pozemek a související nemovitý i movitý majetek), uvést bez zbytečného odkladu na vlastní náklad Pozemek po provedení prací na Inženýrských sítích do předchozího stavu a není-li to možné, tak do řádného stavu dle podmínek uvedených dále nebo povinnému nahradit způsobenou škodu (volba nároku náleží povinnému). Povinnost uvedení do předchozího nebo řádného stavu **bude splněna protokolárním převzetím zástupcem budoucího povinného** (technikem odboru majetku a investic). Při uvádění Pozemku do předchozího či řádného stavu budou dodrženy zejména následující zásady a technické podmínky:

- a) u komunikací, které jsou vybudovány v trvalém povrchu, tj. živičná vrchní vrstva, chodníky a zelené pásy budoucí oprávněný dodrží při provádění opravy dotčených komunikací zásady a technické podmínky pro zásahy do povrchů komunikací a pro provádění výkopů a zásypů rýh pro inženýrské sítě, které jsou uvedeny v příloze č. 1 usnesení Rady hl. m. Prahy č. 95 ze dne 31.1.2012 a následně schválené Radou městské části Praha 21, č. usnesení RMČ60/1036/12 ze dne 04.12.2012, ve znění revokace Rady HMP č. 127 ze dne 28.1.2014
- b) u zelených ploch bude proveden zásyp tak, aby se plocha v trase výkopu nepropadala, přičemž obnovovaná plocha bude znovu oseta;
- c) u chodníků bude zásyp zhutněn a povrchové vrstvy budou provedeny dle původního typu: dlažba bude obnovena v celé délce při zachování vzoru a barevnosti dlažby a v případě živičného krytu bude opraveno se zařízením okrajů a napojení na sousední kryt bude utěsněn zalitím spáry;
- d) u vozovek dojde ke kvalitnímu zhutnění podkladových vrstev tak, aby se vozovka v trase výkopu nepropadala, přičemž vrchní vrstvy budou provedeny ve stejném druhu a kvalitě materiálu jako navazující povrch a živičné povrchy budou opraveny se zařízením okrajů a napojení na sousední kryt bude utěsněn zalitím spár.

**3.4.** Za provedené práce nese budoucí oprávněný záruku po dobu 2 let od souhlasného protokolárního převzetí Pozemku zástupcem budoucího povinného. Pokud se bude jednat o zásah do nového krytu v záruční době, bude záruka na opravený úsek požadována minimálně do doby trvání původní záruky, minimálně však dva roky.

**3.5.** Každá ze smluvních stran má právo od této smlouvy odstoupit pokud:

- a) nedojde k dotčení Pozemku Inženýrskými sítěmi,
- b) nedojde k nabytí právní moci Povolení stavby ani v termínu do 3 let ode dne nabytí účinnosti této smlouvy,
- c) Inženýrské sítě nelze realizovat v rozsahu dle Přílohy č.1,
- d) Inženýrské sítě budou realizovány v rozporu s podmínkami Povolení stavby.

**3.6.** V případě odstoupení od této smlouvy je budoucí oprávněný povinen odstranit vlastním nákladem doposud realizované části Inženýrských sítí z Pozemku, a to ve lhůtě do 45 dnů ode dne účinnosti odstoupení, a současně v této lhůtě uvést do přechodního či řádného stavu dle odst. 3.3. této smlouvy (dále jen „Termín odstranění“). Smluvní strany tímto výslovně sjednávají, že pokud bude budoucí oprávněný v prodlení s Termínem odstranění, je budoucí povinný Inženýrské sítě oprávněn odstranit vlastními prostředky, k čemuž mu budoucí oprávněný dává souhlas, přičemž náklady odstranění budou následně budoucím povinným požadovány po budoucím oprávněném.

3.7. V případě nedodržení Termínu odstranění, je budoucí oprávněný povinen zaplatit budoucímu povinnému smluvní pokutu ve výši 2.500,- Kč za každý započatý den prodlení, ve kterém bude budoucí oprávněný v prodlení s odstraněním Inženýrských sítí dle odst. 3.6. této smlouvy. Povinnost budoucího oprávněného zaplatit smluvní pokutu nemá vliv na jeho případnou povinnost k náhradě škody způsobené porušením této smlouvy budoucímu povinnému.

#### 4. Závěrečná ustanovení

- 4.1. Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti či účinnosti, nebo ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti a místo neplatných nebo neúčinných ustanovení smlouvy se použijí ustanovení obecně závazného právního předpisu; na platnost a účinnost celé smlouvy nemá neplatnost či neúčinnost některého ustanovení žádný vliv a smlouva jako celek zůstává platnou a účinnou.
- 4.2. Budoucí oprávněný není oprávněn převést práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy na třetí osobu bez písemného souhlasu budoucího povinného. Práva a povinnosti dohodnuté v této smlouvě, platí i pro případné právní nástupce smluvních stran nebo nové vlastníky Pozemku, přičemž smluvní strany jsou vázány svými projevy vůle již od okamžiku podpisu této smlouvy. Budoucí povinný se podpisem této smlouvy zavazuje, pro případ prodeje Pozemku nebo jeho částí, zavázat převodní (kupní, darovací či jinou) smlouvou nového vlastníky (nabyvatele) k uzavření Smlouvy o zřízení služebnosti podle této smlouvy.
- 4.3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
- 4.4. Tuto smlouvu je možné měnit nebo doplňovat pouze písemnou dohodou smluvních stran ve formě číslovaných dodatků této smlouvy, podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran.
- 4.5. Smluvní strany byly informovány, že tato smlouva bude zveřejněna na webových stránkách budoucího povinného a prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za důvěrné a udělují souhlas s jejich užitím a zveřejněním.
- 4.6. Budoucí oprávněný bere na vědomí, že nakládání s Pozemky může být omezeno rozhodnutím nebo stanoviskem vlastníka, kterým je Hlavní město Praha. Pokud jakékoli rozhodnutí nebo stanovisko Hlavního města Praha či budoucího povinného, či jejich kolektivních orgánů, způsobí nemožnost uzavření této smlouvy (či budoucí smlouvy), budoucí neplatnost či neúčinnost této smlouvy (či budoucí smlouvy), zavazuje se budoucí oprávněný, že nebude vůči budoucímu povinnému vznášet jakékoli sankční či refundační nároky, respektive se výslovně veškerých takovýchto sankčních či refundačních nároků vůči budoucímu povinnému vzdává a tyto mu promíjí.
- 4.7. Smluvní strany prohlašují, že smlouva představuje úplnou dohodu o veškerých jejich náležitostech a neexistují náležitosti, které by smluvní strany neujednaly.
- 4.8. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá strana obdrží po dvou (2) stejnopisech.
- 4.9. Budoucí povinný a budoucí oprávněný prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli a jsou seznámeni s jejím obsahem, kterému rozumí, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně, určitě a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

Příloha:

1. situační plánec

13-10-2020

V Praze dne \_\_\_\_\_

[REDACTED]  
[REDACTED]  
**Městská část Praha 2**  
Milan Šaňec, starosta

[REDACTED]

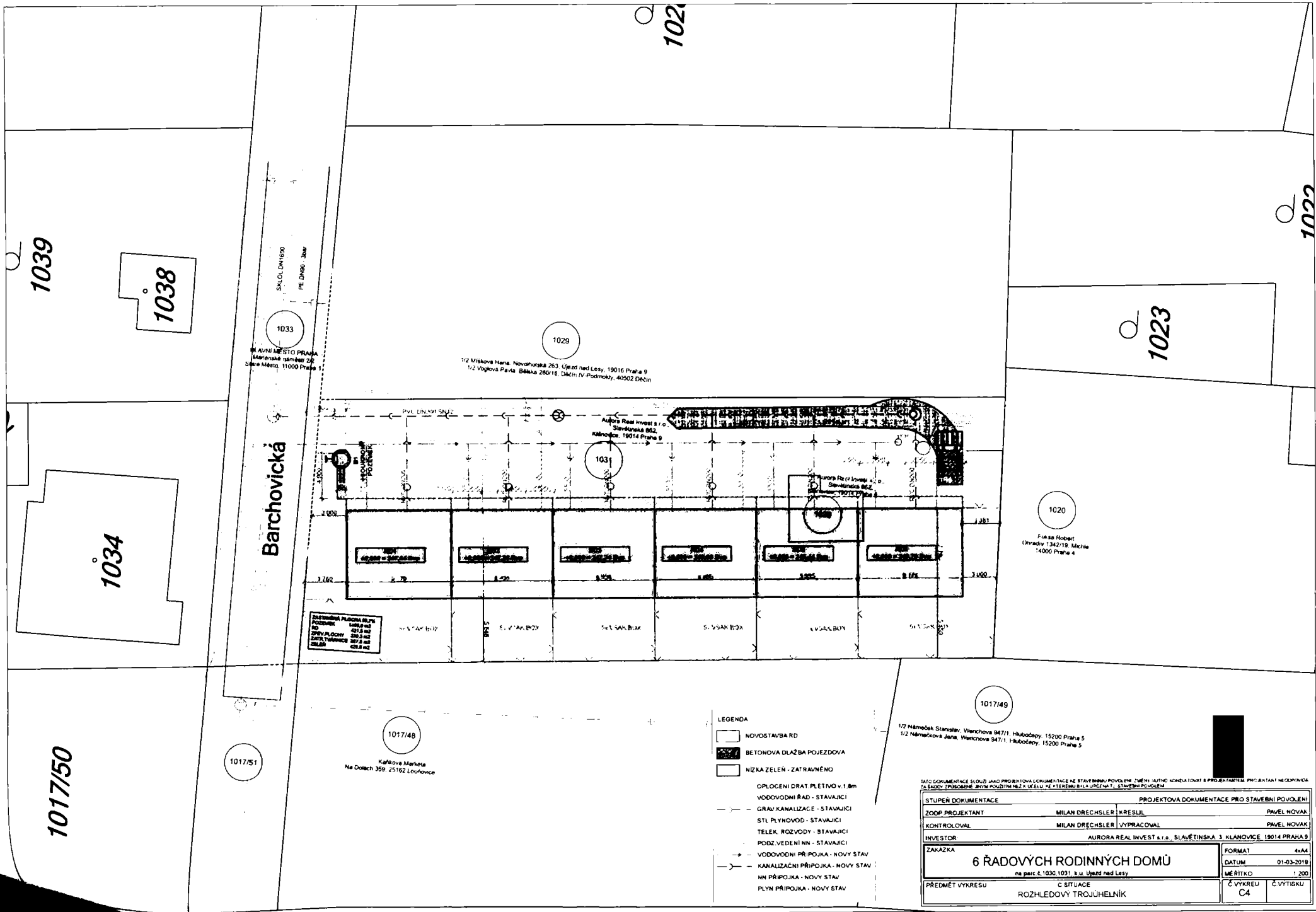
V Praze dne \_\_\_\_\_

[REDACTED]

**Aurora Real Invest s.r.o.**  
SLAVĚTÍNSKÁ 662, PRAHA 9  
190 14, ČESKÁ REPUBLIKA  
Info@aurorarealinvest.cz  
IČO: 06982506

**Aurora Real Invest s.r.o.**  
Denis Starobinskij, jednatel

[REDACTED]



Barchovická

ZASTAVĚNÁ PLOCHA B.P.Ú  
 PLOCHY: 1040 m<sup>2</sup>  
 ZPŮSOBNÝ: 421,8 m<sup>2</sup>  
 ZPŮSOBNÝ: 387,8 m<sup>2</sup>  
 ZPŮSOBNÝ: 421,8 m<sup>2</sup>

- LEGENDA
- NOVOSTAVBA RD
  - BETONOVÁ DLAŽBA POJEZDOVA
  - NÍZKA ZELENĚ - ZATRAVNĚNO
  - OPLOČENÍ DRÁT PLETIVO v 1,8m
  - VODOVODNÍ ŘÁD - STAVAJÍCÍ
  - GRAV. KANALIZACE - STAVAJÍCÍ
  - ST1 PLYNOVOD - STAVAJÍCÍ
  - TELEK. ROZVODY - STAVAJÍCÍ
  - PODZ. VEDENÍ NN - STAVAJÍCÍ
  - VODOVODNÍ PŘÍPOJKA - NOVÝ STAV
  - KANALIZAČNÍ PŘÍPOJKA - NOVÝ STAV
  - NN PŘÍPOJKA - NOVÝ STAV
  - PLYN PŘÍPOJKA - NOVÝ STAV

17 Náměstíka Stanislav, Wenhovce 847/1, Hluboký, 15200 Praha 5  
 12 Náměstíka Jana, Wenhovce 847/1, Hluboký, 15200 Praha 5

TAČO DOKUMENTACE SLOUŽÍ JAKO PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE NE STAVEBNÍ POUŽITÍ. ZMĚNY JINÝMI KONSTRUKTIVNÍMI PROJEKTANTY NEOPŮSOBÍ NA SVOJÍ ZPŮSOBNOSTI. JINÝM POUŽITÍM NEŽ K ÚČELU, KE JAKÉMU BYL A UŘEČEN, STAVĚNÍ POUŽITÍM.

STUPĚN DOKUMENTACE		PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE PRO STAVEBNÍ POVOLENÍ	
ZOOP. PROJEKTANT	MILAN DŘECHSLER   KRESLIL	PAVEL NOVÁK	
KONTROLOVAL	MILAN DŘECHSLER   VYPRACOVAL	PAVEL NOVÁK	
INVESTOR	AURORA REAL INVEST s.r.o., SLAVĚTINSKÁ 3, KLANOVICE 18014 PRAHA 9		
ZAKÁZKA	6 ŘADOVÝCH RODINNÝCH DOMŮ na parc. č. 1030, 1031, k. u. Újezd nad Lesy		FORMAT: A4/A4 DATUM: 01-03-2019 MĚŘÍTKO: 1:200
PŘEDMĚT VÝKRESU	C SITUACE ROZHLĚDOVÝ TROJÚHELNÍK		Č. VÝKRESU: C4 Č. VÝTIŠKY: