



**M Ě S T S K Á Č Á S T P R A H A 4**

## **RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 4**

**usnesení 15. jednání ze dne 24.6. 2026  
číslo 15R-473/2026**

**k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení práva stavby k pozemkům parc. č. 2848/285, ostatní plocha, zeleň a parc. č. 2848/736, ostatní plocha, jiná plocha, k. ú. Záběhlice, Praha 4**

Rada městské části Praha 4

**I. r o z h o d l a**

v souladu s usnesením Zastupitelstva MČ Praha 4 č. 20Z-3/2026 ze dne 30.1.2026, uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení práva stavby k částem pozemků parc. č. 2848/285, ostatní plocha, zeleň a parc. č. 2848/736, ostatní plocha, jiná plocha, k. ú. Záběhlice, vymezené geometrickým plánem č. 4387-51/2026 jako pozemek par. č. 2848/736, k. ú. Záběhlice, specifikovaný v příloze č. 1 tohoto usnesení, na dobu 60 let, za stavební plat ve výši 2.500.000 Kč bez DPH ročně, se spol. Prague Business Estate a. s., se sídlem Sudoměřská 739/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO: 24777048, ve znění dle přílohy č. 2 tohoto usnesení, a následně uzavřít smlouvu o zřízení práva stavby,

**II. u k l á d á**

vedoucímu odboru obecního majetku  
zajistit realizaci tohoto usnesení

T: 31. 7. 2025

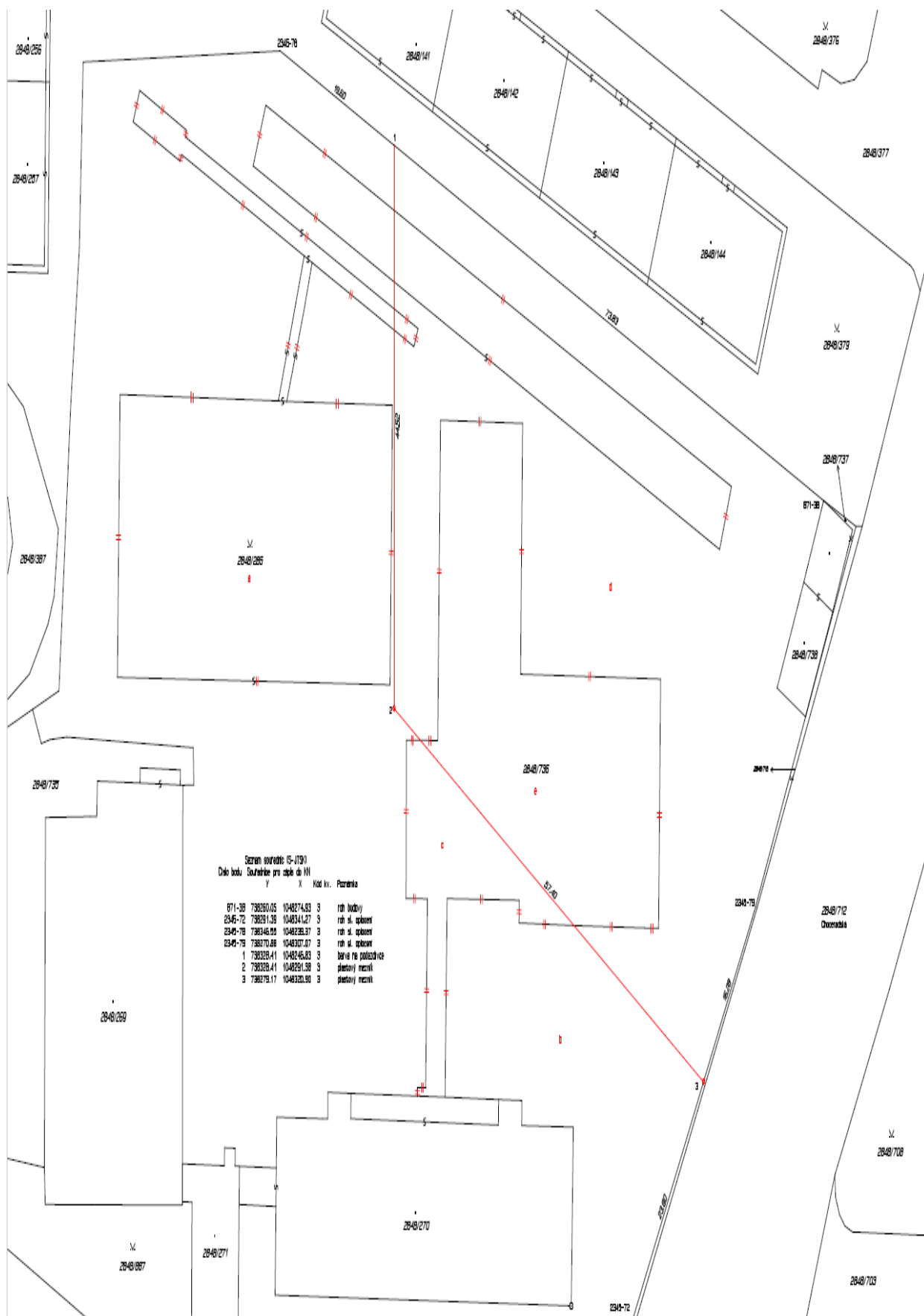
Předkladatel: Filip Vácha, místostarosta MČ Praha 4

# Příloha č.1

k usnesení Rady městské části Praha 4 č. 15R-473/2026, ze dne 24.6. 2026

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právnických vztahů					
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidencí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
											ha	m <sup>2</sup>			
2848/285	86	67	ostat. pl. zeleň	2848/285	67	12	ostat. pl. zeleň		0	2848/285		3086	64	89	a + b
										2848/736		3086	2	23	c
													67	12	
2848/736	10	45	ostat. pl. jina plocha	2848/736	30	00	ostat. pl. jina plocha		2	2848/285		3086	21	78	d
										2848/736		3086	8	22	e
													30	00	
	97	12			97	12									

GEOMETRICKÝ PLÁN pro	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřičský inženýr:	Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřičský inženýr:
změnu hranic pozemků	Jméno, příjmení: <b>Ing. Martin Nedoma</b>	Jméno, příjmení:
	Číslo polečky rejstříku autorizovaných zeměměřičských inženýrů: <b>2294</b>	Číslo polečky rejstříku autorizovaných zeměměřičských inženýrů:
	Dne: <b>12.3.2026</b> Číslo: <b>71/2026</b>	Dne:                      Číslo:
	Náležitost a platnost odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: <b>Geodetická kancelář Nedoma &amp; Rezník, s.r.o. Přukovnicka Mraze 1425/1 102 00 Praha 10 - Hostivař</b>	Katastrální úřad souhlasí s očištěním parcel.	Ověřil stejnopis geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: <b>4387-51/2026</b>	<b>Petra Kopecská</b> Katastrální úřad pro hlavní město Praha Katastrální pracoviště Praha PGP -1048/2028-101 2026.03.16 08:20:26 +01'00'	
Okres: <b>—</b>		
Obec: <b>Praha</b>		
Kat. území: <b>Záběhlice</b>		
Mapový list: <b>Praha 5-4/21</b>		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s přibližným navrhovaným novým hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: <b>viz seznam souřadnic</b>		



Sestavení souřadnic (S-JTSO)  
 Číslo bodu Souřadnice pro úpě do MN  
 Y X Kód kv. Plocha

671-38	738290.05	1048274.83	3	roh budovy
2346-72	738291.38	1048341.27	3	roh st. oplocení
2346-78	738346.98	1048288.37	3	roh st. oplocení
2346-79	738870.88	1048307.07	3	roh st. oplocení
1	738328.41	1048246.83	3	běh st. polehčivoce
2	738328.41	1048291.38	3	stěnový mezník
3	738278.17	1048320.98	3	stěnový mezník

## Příloha č. 2

k usnesení Rady městské části Praha 4 č. 15R-473/2026, ze dne 24.6. 2026

---

### SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

uzavřená dle § 1785 a násl. a § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, na základě usnesení ZMČ Praha 4 ze dne 30.1.2026 č. 20Z-3/2026 a usnesení RMČ ze dne 24.6.2026 č. 15R-473/2026

#### Smluvní strany

##### 1. Vlastník pozemku

###### městská část Praha 4

se sídlem Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4 – Krč

IČO: 00063584

zastoupená ...

(dále jen „Vlastník“)

##### 2. Stavebník

###### Prague Business Estate, a. s.

se sídlem Sodoměřská 739/43, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČO: 24777048

zastoupená ...

(dále jen „Stavebník“)

(Vlastník pozemku a Stavebník dále společně též jen „Smluvní strany“ nebo jednotlivě „Smluvní strana“.)

### Článek I.

#### Úvodní ustanovení

1. Městská část Praha 4 je podle ustanovení § 19 odst. 1 a § 34 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění (dále jen „zákon o hlavním městě Praze“) oprávněna vykonávat v rozsahu vymezeném v zákoně a za podmínek stanovených v zákoně a Statutu hlavního města Prahy ke svěřenému majetku hlavního města Prahy, se sídlem Mariánské náměstí 2, 110 00 Praha 1 (dále jen „hl. m. Praha“), práva a povinnosti vlastníka a je tak oprávněna rozhodovat o majetkových úkonech týkajících se majetku hl. m. Prahy svěřeného do její správy.
2. Součástí oprávnění městské části Praha 4 vykonávat při nakládání se svěřeným majetkem hl. m. Prahy práva a povinnosti vlastníka je i právo zřizovat k nemovitým věcem, které jsou městské části Praha 4 svěřeny do správy, věcná práva k věci cizí (včetně práva stavby) ve prospěch třetích osob.

3. Městská část Praha 4 prohlašuje, že je ke dni uzavření této smlouvy oprávněna vykonávat práva a povinnosti vlastníka následujících nemovitých věcí (pozemků) ve vlastnictví hl. m. Prahy svěřených do její správy, a to:

- parc. č. 2848/285 o výměře 8 667 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň,
- parc. č. 2848/736 o výměře 1 045 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha,

vše v katastrálním území Záběhllice, obec Praha, evidovaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví číslo 3086 pro k. ú. Záběhllice, obec Praha.

(dále jen „Pozemky“).

4. Pozemky jsou ke dni uzavření této smlouvy zatíženy tak, jak plyne z příloženého výpisu z katastru nemovitostí (příloha č. 2).

## Článek II.

### Předmět smlouvy

1. Stavebník má zájem zřídit k tíži části Pozemků Vlastníka právo stavby opravňující ho mít na této části Pozemku stavbu výhradně pro poskytování pobytových sociálních a zdravotních služeb -Domov pro seniory (dále jen „Domov pro seniory“) s minimální kapacitou 200 lůžek v souladu s pravidly územního plánování, územním rozhodnutím či jiným veřejnoprávním rozhodnutím.
2. Smluvní strany se touto smlouvou zavazují, že spolu ve sjednané lhůtě a po splnění sjednaných podmínek uzavřou smlouvu o zřízení práva stavby (dále jen „budoucí smlouva“), jejíž závazný obsah je sjednán v příloze č. 1 této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást, a to za účelem zřízení práva Stavebníkovi mít stavbu Domova pro seniory na části Pozemků Vlastníka. Právo stavby bude zřízeno jako právo věcné **na dobu určitou v délce trvání 60 let ode dne právních účinků zápisu práva stavby do katastru nemovitostí.**
3. Vlastník dává Stavebníkovi souhlas (podmíněný Vlastníkovým schválením Stavebníkovy projektové dokumentace pro řízení pro povolení záměru) k uskutečnění záměru stavby Domova pro seniory na části Pozemků Vlastníka. Z celkové plochy Pozemků Vlastníka 9 712 m<sup>2</sup> lze využít pro stavbu Domova pro seniory 3 000 m<sup>2</sup>, z čehož zastavěná plocha stavbou budov bude maximálně 1 200 m<sup>2</sup> s maximálně 6 NP a 7. NP ustupujícím. Zakreslení částí Pozemků Vlastníka, kterou lze využít pro stavbu Domova pro seniory, je obsaženo v příloze č. 3 této smlouvy.
4. Geometrickým plánem pro změnu hranic pozemků vyhotoveného Geodetickou kanceláří Nedoma & Řezník, s.r.o., se sídlem Plukovníka Mráze 1425/1, 102 00 Praha 10-Hostivař, pod č. 4387-51/2026 potvrzeným Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrálním pracovištěm Praha dne 16. 3. 2026 pod č. PGP-1048/2026-101, který je nedílnou přílohou č. 4 této smlouvy, byly z pozemku parc. č. 2848/285, k. ú. Záběhllice, odděleny díly „a“ + „b“ o výměře 6489 m<sup>2</sup> a díl „d“ o výměře 2178 m<sup>2</sup> a z pozemku parc. č. 2848/736 k. ú. Záběhllice byly odděleny díly „c“ o výměře 223 m<sup>2</sup> a „e“ o výměře 822 m<sup>2</sup>. Díly „a“, „b“ a „c“ nově tvoří pozemek parc. č. 2848/285 o výměře 4712 m<sup>2</sup>. Díly „d“ a „e“ nově tvoří pozemek parc. č. 2848/736 o výměře 3000 m<sup>2</sup>.

5. Části pozemků parc.č. 2848/285 a parc.č. 2848/736 byly označené dle GP č. 4387-51/2026, jako pozemek parc. č. 2848/736, který bude předmětem této smlouvy jako budoucí pozemek zatížený právem stavby (dále jen „Pozemek“).
6. Vymezený Pozemek Vlastníka dle přílohy č. 4 této smlouvy, který lze využít pro stavbu Domova pro seniory, bude oddělen z pozemků uvedených v čl. 1 odst. 3 a scelen do Pozemku, který bude zatížen právem stavby. Povolení dělení a scelování pozemků obstará Vlastník na svůj náklad. Vlastník podá stavebnímu úřadu žádost o povolení dělení a scelování pozemků nejpozději do tří měsíců od právní moci povolení stavby Domova seniorů.

### **Článek III.**

#### **Závazek k uzavření budoucí smlouvy**

1. Smluvní strany se zavazují, že po splnění níže uvedených podmínek:
  - 1) Stavebník zahájí řízení o povolení stavby Domova pro seniory do 2 let od účinnosti této smlouvy o smlouvě budoucí,
  - 2) stavba Domova pro seniory bude postavena podle projektové dokumentace schválené Vlastníkem a kolaudována do 5 let od právní moci stavebního povolení této stavby,
  - 3) do 10 dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí stavby Domova pro seniory předá Stavebník Vlastníkovi pravomocné kolaudační rozhodnutí a úplnou projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby,
  - 4) do 10 dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí stavby Domova pro seniory složí Stavebník peněžitou jistotu ve výši 625 000 Kč uvedenou v budoucí smlouvě na Vlastníkův účet č. ... , pokud mu Vlastník nesdělí účet jiný,
  - 5) Stavebník předá Vlastníkovi parkoviště pro místní rezidenty na pozemku parc. č. 2848/285, k. ú. Záběhllice, s vybudovaným novým povrchem s vodorovným značením parkovacích míst (příp. parkovacím systémem) bez vad Vlastníkovi,
  - 6) Stavební úřad povolí oddělení vymezených částí pozemků dle geometrického plánu uvedeného v příloze č. 3 této smlouvy a scelení těchto částí pozemků do Pozemkua následně výzvě Vlastníka k uzavření smlouvy spolu uzavřou smlouvu o zřízení práva stavby, jejíž závazný obsah je sjednán v příloze č. 1 této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást.
2. Do dvou týdnů potom, co nastane poslední z těchto skutečností:
  - 1) doložení pravomocného kolaudačního rozhodnutí stavby Domova pro seniory Stavebníkem Vlastníkovi,
  - 2) předání úplné projektové dokumentace skutečného provedení stavby Stavebníkem Vlastníkovi,
  - 3) složení jistoty Stavebníkem ve výši 625 000 Kč na Vlastníkův účet č. ... (pokud mu Vlastník nesdělí účet jiný),

4) předání parkoviště pro místní rezidenty na pozemku parc. č. 2848/285, k. ú. Záběhllice, s vybudovaným novým povrchem s vodorovným značením parkovacích míst (příp. parkovacím systémem) bez vad Vlastníkovi včetně projektové dokumentace, podle které byl nový povrch parkoviště vybudován

5) vydání pravomocného rozhodnutí o dělení a scelení pozemků stavebním úřadem

vyzve Vlastník Stavebníka k uzavření budoucí smlouvy a Stavebník je povinen budoucí smlouvu uzavřít. Pokud Vlastník Stavebníka nevyzve, je Stavebník oprávněn vyzvat Vlastníka k uzavření smlouvy.

3. Výzva k uzavření budoucí smlouvy musí být učiněna písemně v listinné formě spolu s návrhem budoucí smlouvy.
4. Budoucí smlouva bude uzavřena ve znění uvedeném v příloze č. 1 této smlouvy. Návrh budoucí smlouvy připraví Vlastník a předá jej spolu s výzvou k uzavření budoucí smlouvy podepsaný (všechna vyhotovení návrhu smlouvy) Stavebníkovi k podpisu. Do dvou týdnů od doručení návrhu budoucí smlouvy Stavebníkovi vrátí Stavebník jím podepsanou budoucí smlouvu Vlastníkovi v počtu vyhotovení, který náleží Vlastníkovi. Vlastník následně zveřejní uzavřenou budoucí smlouvu v registru smluv. Strany se mohou dohodnout, že budoucí smlouvu uzavřou v elektronické podobě a podepíší elektronickými podpisy vyžadovanými zákonem o katastru nemovitostí. Do týdne od zveřejnění budoucí smlouvy v registru smluv předá Vlastník návrh na vklad práva stavby a dalších věcných práv sjednaných v budoucí smlouvě do katastru nemovitostí ke kontrole MHMP v souladu se Statutem hl. m. Prahy. Do týdne po vyrozumění Vlastníka ze strany MHMP o výsledku kontroly návrhu na vklad podá Vlastník návrh na vklad práva stavby a dalších věcných práv sjednaných v budoucí smlouvě do katastru nemovitostí, pokud výsledek kontroly návrhu na vklad ze strany MHMP nebude negativní.
5. Pokud Stavebník nebo Vlastník ve sjednané lhůtě budoucí smlouvu neuzavře, povinnost uzavřít budoucí smlouvu nezaniká a smluvní strany jsou i nadále povinny budoucí smlouvu uzavřít. Má se za to, že povinná strana neuzavřela budoucí smlouvu, jestliže ve sjednané lhůtě dvou týdnů od doručení návrhu budoucí smlouvy nevrátí oprávněné straně smlouvu podepsanou zástupcem povinné strany v počtu alespoň jednoho vyhotovení.
6. Neuzavře-li Stavebník budoucí smlouvu na výzvu Vlastníka ve lhůtě pro její uzavření, je Vlastník oprávněn od této smlouvy odstoupit.
7. Údaje, které nejsou v době uzavření této smlouvy známy, a tudíž nejsou v budoucí smlouvě uvedeny, budou do budoucí smlouvy doplněny podle skutečnosti a stavu ke dni odeslání návrhu budoucí smlouvy Vlastníkem. Obdobně budou doplněny přílohy k budoucí smlouvě, pokud v době uzavření této smlouvy ještě neexistují.
8. Smluvní strany se zavazují, že si v případě řádného uplatnění výzvy k uzavření budoucí smlouvy poskytnou veškerou součinnost, kterou lze po nich spravedlivě požadovat, zejména provedou veškeré úkony a předloží či podepíší dokumenty, které budou potřebné ke kladnému výsledku kontroly návrhu na vklad ze strany MHMP v souladu se Statutem hl. m. Prahy a k úplnému a nezpochybnitelnému zápisu práva stavby a dalších sjednaných věcných práv do katastru nemovitostí. Dále se strany zavazují, že si bezúplatně poskytnou veškerou součinnost a pomoc, která bude za účelem povolení stavby Domova

pro seniory potřebná pro získání případných souhlasů či stanovisek správních a jiných orgánů.

## Článek IV.

### Úplata

1. a) Stavebník je povinen platit Vlastníkovi čtvrtletně úplatu ve výši 625 000 Kč bez DPH na jeho účet č. ..., VS .... (pokud Vlastník nesdělí Stavebníkovi jiný účet) ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí stavby Domova pro seniory. Ke čtvrtletní úplatě bude Vlastníkem připočtena DPH v zákonné výši. Čtvrtletní platba této úplaty včetně DPH je splatná do 10. dne kalendářního čtvrtletí, za které má být zaplacená. Čtvrtletní platba za kalendářní čtvrtletí, ve kterém kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci, bude uhrazena v alikvotní výši odpovídající poměru počtu dnů za období počínající dnem nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí a končící posledním dnem kalendářního čtvrtletí, ve kterém kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci, k celkovému počtu dnů kalendářního čtvrtletí, ve kterém nabylo kolaudační rozhodnutí právní moci, a je splatná do 10. ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí. Čtvrtletní platba za kalendářní čtvrtletí, ve kterém byla uzavřena budoucí smlouva, na jejímž podkladě bylo následně zapsáno právo stavby do katastru nemovitostí, bude uhrazena v alikvotní výši odpovídající poměru počtu dnů tohoto kalendářního čtvrtletí, které předcházely dni uzavření budoucí smlouvy v tomto kalendářním čtvrtletí, k celkovému počtu dnů tohoto kalendářního čtvrtletí, a pokud stavebník za toto čtvrtletí zaplatil více, než připadá na alikvotní výši, Vlastník Stavebníkovi rozdíl vrátí do 10 dnů od uzavření budoucí smlouvy, ledaže se strany dohodnou, že tento rozdíl bude použit na první platbu stavebního platu podle budoucí smlouvy.

b) Pokud nebude stavba kolaudována do 5 let od právní moci stavebního povolení této stavby, je Stavebník povinen platit Vlastníkovi až do dne předcházejícího dni uzavření budoucí smlouvy opakovaně čtvrtletně úplatu ve výši 625 000 Kč bez DPH, a to počínaje prvním dnem čtvrtletí, jehož prvním dnem je první den kalendářního měsíce následujícího po marném uplynutí sjednané lhůty 5 let pro kolaudaci stavby (v závislosti na uplynutí sjednané lhůty 5 let nemusí být toto čtvrtletí shodné s kalendářním čtvrtletím). Čtvrtletní platba této úplaty včetně DPH je taktéž splatná do 10. dne čtvrtletí, za které má být zaplacená, na účet Vlastníka s uvedením VS, jak je stanoveno v písm. a) odst. 1. tohoto článku smlouvy. O výpočtu alikvotní části čtvrtletní úplaty za čtvrtletí, ve kterém byla uzavřena budoucí smlouva, a o vyrovnání rozdílu, platí obdobně ujednání v písm. a) odst. 1. tohoto článku smlouvy.

2. Úplatu sjednanou v odst. 1. tohoto článku smlouvy je Stavebník povinen Vlastníkovi platit až do uzavření budoucí smlouvy. Pokud smlouva o smlouvě budoucí zanikne jinak než uzavřením budoucí smlouvy, a Stavebník tak bude stavbu na Pozemku Vlastníka užívat bez právního důvodu, je Stavebník povinen platit tuto úplatu ve lhůtě splatnosti uvedené v odst. 1. tohoto článku smlouvy až do okamžiku získání právního titulu ke stavbě a jejímu umístění na Pozemku nebo do okamžiku odstranění stavby nebo koupě stavby Vlastníkem. Čtvrtletní úplata za poslední čtvrtletí, za které má být zaplacená, bude zaplacená v alikvotní výši za dobu od prvního dne čtvrtletí do okamžiku dne zániku povinnosti ji platit v průběhu čtvrtletí. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že tento závazek (včetně valorizace v odst. 3. tohoto článku smlouvy) bude platný i po zániku smlouvy o smlouvě budoucí jiným způsobem, než uzavřením budoucí smlouvy, neboť tímto smluvní strany řeší případně vzniklé bezdůvodné obohacení Stavebníka za užívání stavby na Pozemku Vlastníka a Pozemku vlastníka bez právního důvodu.

3. Smluvní strany se dohodly, že výše sjednané čtvrtletní úplaty bez DPH se každoročně zvyšuje o inflaci na základě oznámení Vlastníka, ledaže se Vlastník rozhodne valorizaci stavebního platu neuplatnit. Inflaci se pro tento účel rozumí průměrná roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI- consumer price index) za 12 měsíců daného roku proti průměru 12 měsíců předchozího roku, kterou pro předchozí kalendářní rok stanoví Český statistický úřad. Vlastník oznámí do 31.3. kalendářního roku Stavebníkovi novou výši čtvrtletní úplaty a od tohoto oznámení je Stavebník povinen platit takto zvýšenou čtvrtletní úplatu včetně připočteného DPH v zákonné výši. Rozdíl mezi dosavadní výši čtvrtletní úplaty a takto zvýšenou čtvrtletní úplatou za období od 1.1. kalendářního roku do oznámení Vlastníka o nové výši čtvrtletní úplaty Stavebník zaplatí spolu s platbou již zvýšené čtvrtletní úplaty. Takto o inflaci zvýšená čtvrtletní úplata bude výchozí částkou pro výpočet zvýšené čtvrtletní úplaty v následujícím kalendářním roce.

## Článek V.

### Způsob provedení stavby

1. Stavebník z celkové plochy 9 712 m<sup>2</sup> pozemků uvedených v čl. 1 odst. 3 využije pro budoucí právo stavby část o výměře 3 000 m<sup>2</sup> (příloha č. 3), z toho zastavěná plocha budovami bude maximálně 1 200 m<sup>2</sup> s maximálně 6 NP a 7. NP ustupujícím.
2. Stavba bude umístěna se zachováním odstupu od stávajících bytových domů č. p. 2761, 2762, 2763, 2764 v ulici Malovická s respektováním obdobné vzdálenosti vzájemných odstupů budov kolmých k ulici Choceradská.
3. V rámci stavby bude zajištěna doprava v klidu dle pražských stavebních předpisů (venkovní parkovací a obslužná plocha bude situována při ulici Choceradská).
4. Stavebník se zavazuje, že do projektové dokumentace, dle které bude stavba realizována, zpracuje veškeré připomínky dotčených odborů Úřadu městské části Praha 4 týkající se dispozic této stavby, a že takto vypracovanou projektovou dokumentaci předloží Vlastníkovi před zahájením stavebního řízení k odsouhlasení. V případě nesplnění jakékoliv z těchto povinností Stavebníka v tomto odstavci uvedené je Vlastník oprávněn od smlouvy odstoupit.
5. Stavebník se zavazuje zahájit řízení o povolení stavby Domova pro seniory nejpozději do 2 let ode dne účinnosti této smlouvy.
6. Stavebník se zavazuje, že proti každému rozhodnutí správního orgánu, kterým bude žádost o vydání stavebního povolení pro stavbu zamítnuta nebo kterým bude stavební řízení zastaveno, podá všechny přípustné řádné opravné prostředky, a to ve lhůtách stanovených příslušnými právními předpisy, ledaže Vlastník s jiným postupem předem písemně vysloví souhlas. Bude-li i přes využití řádných opravných prostředků žádost o vydání stavebního povolení pravomocně zamítnuta nebo stavební řízení pravomocně zastaveno, zavazuje se Stavebník, není-li mezi smluvními stranami písemně dohodnuto jinak, podat ve lhůtě stanovené zákonem správní žalobu proti takovému rozhodnutí a vyvinout součinnost k řádnému projednání této žaloby. Porušení povinností dle tohoto odstavce se považuje za důvod k odstoupení Vlastníka od této smlouvy; zároveň je Stavebník povinen uhradit Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 312 500 Kč.
7. Stavebník provede stavbu v souladu s Vlastníkem schválenou projektovou dokumentací a pravomocným stavebním povolením. Stavebník se zdrží provádění stavby včetně změn

stavby bez příslušného veřejnoprávního oprávnění, je-li zákonem vyžadováno. V případě porušení jakékoliv povinnosti Stavebníka v tomto odstavci uvedené, je Vlastník oprávněn od této smlouvy odstoupit.

8. Stavebník je povinen všechny změny projektové dokumentace nevynucené stavebním úřadem, dotčenými orgány státní správy nebo vlastníky, provozovateli či správci technické infrastruktury předložit Vlastníkovi k předchozímu písemnému schválení. Bez písemného schválení Vlastníka není Stavebník oprávněn podat žádost o změnu stavby, změnu v užívání stavby nebo jiné podání, jehož přílohou je změněná projektová dokumentace, ani provést stavbu odchylně od projektové dokumentace schválené Vlastníkem.
9. Změnou projektové dokumentace se pro účely této smlouvy rozumí jakákoli změna, zejména změna půdorysného, dispozičního nebo objemového řešení stavby, vzhledu stavby, výškového a hmotového uspořádání, kapacity lůžek, dopravního a technického napojení stavby a změna v užívání stavby, jakož i další změny, které mohou mít vliv na okolní zástavbu, dopravní či technickou infrastrukturu nebo na plnění účelu stavby podle této smlouvy.
10. Stavebník předloží Vlastníkovi změnu projektové dokumentace, zejména v textové a výkresové části, včetně stručného písemného popisu navrhované změny a jejího odůvodnění. Vlastník je povinen se k předložené změně projektové dokumentace písemně vyjádřit ve lhůtě 30 dnů ode dne jejího doručení; v této lhůtě může změnu schválit, schválit s podmínkami nebo neschválit. Je-li předložená změna neúplná nebo zjevně nesrozumitelná, vyzve Vlastník Stavebníka k doplnění; lhůta pro vyjádření Vlastníka neběží po dobu, po kterou Stavebník podklady nedoplnil.
11. Vlastník je oprávněn změnu projektové dokumentace neschválit zejména tehdy, pokud by navrhovaná změna byla v rozporu s účelem stavby podle této smlouvy, s podmínkami stanovenými Vlastníkem v této smlouvě nebo v jeho předchozích vyjádřeních, s územně plánovací dokumentací, charakterem okolní zástavby nebo by mohla mít nepřiměřeně negativní dopad na Pozemky, sousední nemovitosti nebo na veřejnou infrastrukturu. Vlastník své rozhodnutí o neschválení změny projektové dokumentace stručně písemně odůvodní.
12. Schválí-li Vlastník změnu projektové dokumentace s podmínkami, je Stavebník povinen tyto podmínky plně respektovat a zapracovat do dalšího stupně dokumentace a do provedení stavby; v opačném případě se má za to, že změna Projektové dokumentace schválena nebyla. V případě, že se Stavebník domnívá, že podmínky stanovené Vlastníkem jsou nesplnitelné, je povinen neprodleně, nejpozději však do 15 dnů od doručení vyjádření Vlastníka, zahájit s Vlastníkem jednání o jejich úpravě.
13. Stavebník se zavazuje provést stavbu nejpozději do 5 let ode dne nabytí právní moci stavebního povolení. Za okamžik provedení stavby se rozumí den nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí stavby provedené podle projektové dokumentace schválené vlastníkem. Okamžik dokončení případných drobných staveb nevyžadujících stavební povolení není rozhodný.
14. Stavebník se zavazuje, že bude Vlastníka neprodleně písemně informovat o případných jakýchkoli změnách v rozsahu dotčení Pozemku prováděním stavby nebo o jakýchkoli změnách stavby. Jedná se zejména o změny při provádění stavby z důvodů technických, případně z jiných předem nepředvídatelných příčin.

15. Stavebník se zavazuje při provádění stavby co nejvíce šetřit práva Vlastníka a stejně tak práva ostatních vlastníků sousedících nemovitých věcí.
16. Stavebník se zavazuje vybudovat vlastním nákladem nový povrch s vodorovným značením parkovacích míst (příp. parkovacím systémem) stávajícího parkoviště pro místní rezidenty na pozemku parc. č. 2848/285, k. ú. Záběhllice. Vlastník dává Stavebníkovi souhlas s provedením této stavby podmíněný souhlasem Vlastníka s projektovou dokumentací tohoto záměru. Stavebník je povinen vybudovat nový povrch s vodorovným značením parkovacích míst stávajícího parkoviště a předat dokončenou stavbu Vlastníkovi ve lhůtě šesti měsíců od předání staveniště Stavebníkovi Vlastníkem na výzvu Stavebníka k předání staveniště. Stavebník vyzve Vlastníka k předání staveniště nejpozději sedm měsíců před skončením lhůty pro provedení stavby Domova pro seniory. Vlastník předá Stavebníkovi staveniště do týdne od doručení výzvy Stavebníka k předání staveniště. Bude-li Stavebník v prodlení s vybudováním nového povrchu s vodorovným značením parkovacích míst stávajícího parkoviště a předáním dokončené stavby Vlastníkovi, je Vlastník oprávněn požadovat po Stavebníkovi zaplacení smluvní pokuty ve výši 10 000 Kč za každý započatý měsíc prodlení se splněním této povinnosti Stavebníka.
17. Stavebník se zavazuje, že předaný nový povrch parkoviště pro místní rezidenty bude mít po dobu 24 měsíců od data podpisu protokolu o předání parkoviště s novým povrchem Stavebníkem Vlastníkovi vlastnosti stanovené příslušnou projektovou dokumentací včetně jejích změn a doplňků, právními předpisy a technickými normami, které se na jeho provedení vztahují, jinak vlastnosti a jakost odpovídající účelu užívání parkoviště, použité technologii a materiálům, po celou dobu 24 měsíců, a že bude po tuto dobu provozuschopné bez vad za předpokladu jeho řádného užívání a údržby v souladu s předanou dokumentací. Vlastník je oprávněn uplatnit vůči Stavebníkovi právo z vad nového povrchu parkoviště do 24 měsíců od data podpisu předávacího protokolu, a to odstraněním vady opravou. Vlastník nemá právo odstranit vadu poskytnutím slevy nebo odstoupením od smlouvy. Vady, které Vlastník oznámil v průběhu doby 24 měsíců Stavebníkovi, odstraní Stavebník do 60 dnů od doručení písemné reklamace Vlastníka Stavebníkovi, není-li s přihlédnutím k charakteru vad dohodnuta jiná lhůta. Neodstraní-li Stavebník oznámené vady ve lhůtě nebo oznámí-li, že vady neodstraní, může Vlastník zadat odstranění vady třetí osobě, přičemž v takovém případě je Stavebník povinen uhradit Vlastníkovi náklady vynaložené na takové náhradní odstranění vady třetí osobou. Běh doby 24 měsíců se staví od oznámení vady do odstranění vady.
18. Ustanovení odst. 1. až 15. tohoto článku smlouvy platí také pro drobné stavby nevyžadující povolení záměru stavebním úřadem vyjma povinností, které lze vztáhnout pouze na stavbu vyžadující povolení záměru stavebním úřadem. Plocha zastavěná budovou drobné stavby se započítává do maximální plochy 1 200 m<sup>2</sup> zastavěné budovami. Drobnou stavbu, její změny včetně změny účelu užívání může Stavebník provést jen se souhlasem Vlastníka, jinak je Stavebník povinen drobnou stavbu na písemnou výzvu Vlastníka na vlastní náklady odstranit a uvést Pozemek do původního stavu.

## **Článek VI.**

### **Ostatní ujednání**

1. Smluvní strany prohlašují, že závazný obsah budoucí smlouvy, který je uveden v příloze č. 1 této smlouvy o smlouvě budoucí, vychází z uspořádání, které je platné ke dni uzavření této smlouvy.
2. Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou nezbytnou součinnost, která je potřebná k řádnému splnění povinností smluvních stran dle této smlouvy a k naplnění účelu, za kterým je tato smlouva smluvními stranami uzavírána.
3. Stavebník není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Vlastníka postoupit práva a povinnosti z této smlouvy ani převést či jinak zcizit budoucí právo stavby, ani je zatížit zástavním právem, věcnými právy nebo jinými právy třetích osob, ani zřídit k budoucímu právu stavby zajišťovací převod práva či jej vložit jako nepeněžitý vklad do jiného subjektu. Za jednání bez předchozího písemného souhlasu Vlastníka se považuje i jakákoli změna osoby ovládající Stavebníka ve smyslu § 74 a násl. zákona o obchodních korporacích, nebude-li Vlastníkem předem písemně schválena. Jakýkoli právní jednání učiněné v rozporu s tímto ustanovením se mezi smluvními stranami považuje za porušení smlouvy zakládající právo Vlastníka od této smlouvy odstoupit a zároveň právo na smluvní pokutu ve výši 625 000 Kč; tím není dotčeno právo Vlastníka na náhradu škody rozsahu.

## **Článek VII.**

### **Zánik smlouvy**

1. Tato smlouva zaniká
  - a) uzavřením budoucí smlouvy,
  - b) odstoupením smluvní strany od smlouvy dle ustanovení smlouvy, která takový postup výslovně připouští,
  - c) nebo dohodou smluvních stran.
2. Zánikem smlouvy nezaniká záruka Stavebníka za nový povrch parkoviště pro rezidenty a práva a povinnosti smluvních stran sjednané v čl. V. odst. 17. této smlouvy, ledaže se smluvní strany dohodnou jinak.
3. Stavebník je oprávněn od této smlouvy o smlouvě budoucí odstoupit do zahájení řízení o povolení stavby Domova pro seniory.
4. Pokud Stavebník nezahájí řízení o povolení stavby Domova pro seniory do 2 let od účinnosti této smlouvy o smlouvě budoucí nebo pokud nebude stavba Domova pro seniory kolaudována do 5 let do právní moci povolení této stavby, je Vlastník oprávněn od této smlouvy o smlouvě budoucí odstoupit.
5. Odstoupením od smlouvy se smlouva se neruší od počátku, Vlastník není povinen vracet Stavebníkovi zaplacenou úplatu, a pokud Stavebník úplatu nezaplatil, jeho dluh odstoupením od smlouvy nezaniká.
6. Zanikne-li tato smlouva odstoupením od smlouvy, vyzve Vlastník písemně Stavebníka buď k předání dosud pořízené projektové dokumentace vztahující se ke stavbě, anebo k odstranění staveb dosud Stavebníkem provedených na Pozemku Vlastníka.

7. V případě výzvy Vlastníka k předání dosud pořízené projektové dokumentace vztahující se ke stavbě, se Stavebník zavazuje nejpozději do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy Vlastníka bezplatně předat Vlastníkovi veškerou dosud pořízenou projektovou dokumentaci a ostatní podklady vztahující se ke stavbě Domova pro seniory a případných drobných staveb, a to v listinné i elektronické podobě včetně dokumentace předané příslušným orgánům veřejné správy. Stavebník se dále zavazuje zajistit, aby Vlastník obdržel od zpracovatelů projektové dokumentace licenci k užití této dokumentace v rozsahu nezbytném pro účely další přípravy a provádění stavby Domova pro seniory a případných drobných staveb na Pozemku třetí osobou, a to jako licenci územně neomezenou, časově neomezenou a nevýhradní, s právem poskytnout podlicenci osobě, která na Pozemku bude připravovat a realizovat srovnatelnou stavbu namísto Stavebníka. Nesplní-li Stavebník jakoukoliv svoji povinnost uvedenou v tomto odstavci řádně a včas, je povinen zaplatit Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 625 000 Kč; tím není dotčeno právo Vlastníka na náhradu škody.
8. V případě výzvy Vlastníka k odstranění staveb dosud Stavebníkem provedených na Pozemku Vlastníka, je Stavebník povinen po doručení případné písemné výzvy k odstranění dosud vybudovaných staveb odstranit na své náklady dosud vybudované stavby na Pozemku a uvést Pozemek do původního stavu (to se netýká parkoviště pro místní rezidenty na pozemku parc. č. 2848/285, k. ú. Záběhllice) nejpozději do 6 měsíců ode dne doručení písemné výzvy Vlastníka a právní moci povolení odstranění stavby, bude-li ho podle stavebního zákona potřeba. Povolení odstranění stavby obstará Stavebník na své náklady a Vlastník mu k tomu poskytne potřebnou součinnost. Nesplní-li Stavebník jakoukoliv svoji povinnost uvedenou v tomto odstavci řádně a včas, je povinen zaplatit Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 625 000 Kč; tím není dotčeno právo Vlastníka na náhradu škody.
9. V případě odstoupení od smlouvy nevzniká Stavebníkovi jakýkoli nárok na úhradu nákladů vynaložených do této doby na stavbu Domova pro seniorů, na případné drobné stavby a na parkoviště pro místní rezidenty na pozemku parc. č. 2848/285, k. ú. Záběhllice.

## **Článek VIII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Vlastník zveřejnil v souladu § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m Praze, záměr zřídit právo stavby na úřední desce ve dnech 1. 10. 2025 – 21. 11. 2025.
2. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky, které jsou sjednány a podepsány oběma smluvními stranami.
3. Práva a povinnosti smluvních stran výslovně v této smlouvě neupravená se řídí právním řádem české republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Smluvní strany se zavazují, že pokud se kterékoli ustanovení smlouvy nebo s ní související ujednání či jakákoli její část ukážou být neplatnými, zdánlivými či se neplatnými nebo zdánlivými stanou, neovlivní tato skutečnost platnost smlouvy jako takové. V takovém případě se strany zavazují nahradit neplatné či zdánlivé ustanovení ustanovením platným, které se svým účelem, pokud možno nejvíce podobá neplatnému

nebo zdánlivé mu ustanovení. Obdobně se bude postupovat v případě ostatních zmíněných nedostatků smlouvy či souvisejících ujednání.

5. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží po jejím uzavření dvě vyhotovení.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:
  - Příloha č. 1 – znění smlouvy o zřízení práva stavby
  - Příloha č. 2 – výpis z katastru nemovitostí k Pozemkům
  - Příloha č. 3 – vymezení částí Pozemků pro zatížení budoucím právem stavby
  - Příloha č. 4 – geometrický plán
7. Smluvní strany každá sama za sebe prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem celou přečetly, zcela rozumí její mu obsahu a bez výhrad či námitek s tímto obsahem souhlasí, na důkaz čehož níže připojují své vlastnoruční podpisy.
8. Tato smlouva nabývá své platnosti okamžikem podpisu smluvní strany, která ji podepíše jako poslední, a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv, které provede Vlastník.

V Praze dne .....

V Praze dne .....

**za Vlastníka:**

**za Stavebníka:**

.....

.....

## SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

uzavřená podle ustanovení § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, na základě usnesení ZMČ Praha 4 ze dne ... č. ... a usnesení RMČ ze dne...č. ...

### Smluvní strany

#### 1. Vlastník pozemku

##### městská část Praha 4

se sídlem Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4 – Krč

IČO: 00063584

zastoupená ...

(dále jen „Vlastník“)

#### 2. Stavebník

##### Prague Business Estate, a. s.

se sídlem Sodoměřská 739/43, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČO: 24777048

zastoupená ...

(dále jen „Stavebník“)

(Vlastník pozemku a Stavebník dále společně také jen „Smluvní strany“ nebo jednotlivě „Smluvní strana“.)

### Článek I.

#### Prohlášení o vlastnictví

1. Městská část Praha 4 je podle ustanovení § 19 odst. 1 a § 34 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění (dále jen „zákon o hlavním městě Praze“) oprávněna vykonávat v rozsahu vymezeném v zákoně a za podmínek stanovených v zákoně a Statutu hlavního města Prahy ke svěřenému majetku hlavního města Prahy, se sídlem Mariánské náměstí 2, 110 00 Praha 1 (dále jen „hl. m. Praha“), práva a povinnosti vlastníka a je tak oprávněna rozhodovat o majetkových úkonech týkajících se majetku hl. m. Prahy svěřeného do její správy.
2. Součástí oprávnění městské části Praha 4 vykonávat při nakládání se svěřeným majetkem hl. m. Prahy práva a povinnosti vlastníka je i právo zřizovat k nemovitým věcem, které jsou městské části Praha 4 svěřeny do správy, věcná práva k věci cizí (včetně práva stavby) ve prospěch třetích osob.
3. Městská část Praha 4 prohlašuje, že je ke dni uzavření této smlouvy oprávněna vykonávat práva a povinnosti vlastníka následujících nemovitých věcí (pozemků) ve vlastnictví hl. m. Prahy svěřených do její správy, a to:
  - parc. č. 2848/285 o výměře 8 667 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň,

- parc. č. 2848/736 o výměře 1 045 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha,

vše v katastrálním území Záběhllice, obec Praha, evidovaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví číslo 3086 pro k. ú. Záběhllice, obec Praha.

4. Geometrickým plánem pro změnu hranic pozemků vyhotoveného Geodetickou kanceláří Nedoma & Řezník, s.r.o., se sídlem Plukovníka Mráze 1425/1, 102 00 Praha 10-Hostivař, pod č. 4387-51/2026 potvrzeným Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, katastrálním pracovištěm Praha dne 16. 3. 2026 pod č. PGP-1048/2026-101, který je nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy, byly z pozemku parc. č. 2848/285, k. ú. Záběhllice, odděleny díly „a“ + „b“ o výměře 6489 m<sup>2</sup> a díl „d“ o výměře 2178 m<sup>2</sup> a z pozemku parc. č. 2848/736 k. ú. Záběhllice byly odděleny díly „c“ o výměře 223 m<sup>2</sup> a „e“ o výměře 822 m<sup>2</sup>. Díly „a“, „b“ a „c“ nově tvoří pozemek parc. č. 2848/285 o výměře 4712 m<sup>2</sup>. Díly „d“ a „e“ nově tvoří pozemek parc. č. 2848/736 o výměře 3000 m<sup>2</sup>.

## Článek II.

### Předmět Smlouvy

1. Vlastník zřizuje pro Stavebníka **právo stavby** k tíži pozemku parc. č. 2848/736 o výměře 3000 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, jiná plocha, v katastrálním území Záběhllice, obec Praha (dále jen „Pozemek“), za úplaty stanovenou v čl. III. této smlouvy. Stavebník má právo mít na tomto Pozemku stavbu o zastavěné ploše nejvýše 1 200 m<sup>2</sup> s maximálně 6 nadzemními podlažními a 7. nadzemním podlažím ustupujícím za účelem poskytování pobytových sociálních a zdravotních služeb – Domov pro seniory (dále jen „Domov pro seniory“) včetně přípojek inženýrských sítí postavenou dle projektové dokumentace zpracované ..., (dále také jen „Projektová dokumentace“) a užívanou Stavebníkem na základě pravomocného kolaudačního rozhodnutí vydaného Úřadem městské části Praha 4 dne ... č.j. ... a mít na tomto Pozemku drobné stavby odsouhlasené Vlastníkem plnící doplňkovou funkci k hlavní stavbě Domova pro seniory (dále jen „Stavba“).
2. Právo stavby se zřizuje na dobu určitou 60 let ode dne právních účinků zápisu práva stavby do veřejného seznamu.
3. Stavebník tímto prohlašuje, že právo stavby zřízené dle této smlouvy přijímá a Vlastník se zavazuje výkon práva stavby dle této smlouvy strpět a umožnit jeho nerušený výkon.
4. Stavebník je oprávněn zatížit právo stavby věcným právem pouze s předchozím písemným souhlasem Vlastníka Pozemku. **Výhrada souhlasu Vlastníka Pozemku** (pozemek parc. č. 2848/736 o výměře 3000 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, jiná plocha, v k. ú. Záběhllice, obec Praha) **se zatížením práva stavby** uvedeného v odst. 1. tohoto článku smlouvy Stavebníkem věcným právem bude zapsána ve smyslu ustanovení § 1252 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, do veřejného seznamu, tedy do katastru nemovitostí. Nesplnění podmínek tohoto odstavce se považuje za podstatné porušení smlouvy zakládající právo Vlastníka odstoupit od této smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly, že ve prospěch panujícího Pozemku (pozemek parc. č. 2848/736 o výměře 3000 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, jiná plocha, v k. ú. Záběhllice, obec Praha) a k tíži práva stavby zatěžujícího Pozemek se zřizuje **služebnost** spočívající v povinnosti Stavebníka **zdržet se užívání Stavby k jinému**

**účelu než k poskytování pobytových sociálních a zdravotních služeb.** Stavebník se zejména zavazuje nepodat k příslušnému stavebnímu úřadu návrh na změnu v užívání Stavby nebo katastrálnímu úřadu návrh na změnu účelu práva Stavby nebo způsobu využití Stavby nebo Stavbu fakticky užívat k jinému účelu než k účelu sjednanému v této smlouvě. Toto právo se sjednává jako právo věcné. Nesplnění podmínek tohoto odstavce se považuje za podstatné porušení smlouvy zakládající právo Vlastníka odstoupit od této smlouvy. Smluvní strany vylučují užití § 1263 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

6. Smluvní strany spolu výslovně ve smyslu ustanovení § 1761 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, sjednávají, že Stavebníkovi je zakázáno bez předchozího písemného souhlasu Vlastníka Pozemku (pozemek parc. č. 2848/736 o výměře 3000 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha, jiná plocha v k. ú. Záběhllice, obec Praha) zcizit právo stavby (viz odst. 1. tohoto článku smlouvy) zatěžující Pozemek. Tento **zákaz zcizení bez souhlasu Vlastníka Pozemku** se zřizuje jako věcné právo k tíži práva stavby na dobu existence práva stavby. Je-li udělen souhlas ke zcizení práva stavby, není tím dotčeno zákonné předkupní právo Vlastníka. Nesplnění podmínek tohoto odstavce se považuje za podstatné porušení smlouvy zakládající právo Vlastníka odstoupit od této smlouvy.
7. Smluvní strany se dohodly, že Vlastník má **předkupní právo k právu stavby i v případě darování**. Příslušná smluvní strana učiní nabídku druhé smluvní straně s oznámením všech podmínek smlouvy. Nabídka musí být učiněna písemnou formou. Druhá smluvní strana musí zaplatit kupní cenu v plné výši nejpozději do šesti měsíců po obdržení nabídky. V případě předkupního práva Vlastníka v souvislosti s darováním je kupní cenou cena v místě a čase obvyklá, stanovená na základě znaleckého posudku předloženého Stavebníkem. Není-li kupní cena včas zaplacená, předkupní právo zanikne. Nabídka se považuje za obdrženou doručením na adresu Vlastníka uvedenou v záhlaví této smlouvy, resp. na adresu Stavebníka zapsanou v obchodním rejstříku. Nesplnění podmínek tohoto odstavce se považuje za podstatné porušení smlouvy zakládající právo Vlastníka odstoupit od této smlouvy.
8. Právo stavby, výhrada souhlasu Vlastníka Pozemku se zatížením práva stavby, služebnost zdržet se užívání Stavby k jinému účelu než ke sjednanému ve smlouvě o zřízení práva stavby, předkupní právo Vlastníka Pozemku i v případě darování práva stavby, zákaz zcizení bez souhlasu Vlastníka Pozemku se zřizují jako práva věcná a zapisí se do katastru nemovitostí; zavazují proto i každého právního nástupce Vlastníka a Stavebníka.

### Článek III.

#### Stavební plat

1. Stavebník se zavazuje platit Vlastníkovi za právo stavby čtvrtletně úplatu (stavební plat) ve výši 625 000 Kč bez DPH. Ke stavebnímu platu bude Vlastníkem připočtena DPH v zákonné výši.
2. Stavební plat včetně DPH je splatný do 10. dne kalendářního čtvrtletí, za který má být zaplacen, na účet Vlastníka č. ...., VS ... (pokud Vlastník nesdělí Stavebníkovi jiný účet). Stavební plat za kalendářní čtvrtletí, ve kterém byla uzavřena tato smlouva, bude uhrazen v alikvotní výši odpovídající poměru počtu dnů tohoto kalendářního čtvrtletí ode dne uzavření této smlouvy do posledního dne tohoto kalendářního čtvrtletí k celkovému počtu dnů tohoto kalendářního čtvrtletí, a to do 30 dnů od uzavření této smlouvy.

3. Smluvní strany se dohodly, že výše sjednané sjednaného čtvrtletního stavebního platu bez DPH se každoročně zvyšuje o inflaci na základě oznámení Vlastníka, ledaže se Vlastník rozhodne valorizaci stavebního platu neuplatnit a ve sjednané době neoznámí Stavebníkovi zvýšení čtvrtletního stavebního platu. Inflaci se pro tento účel rozumí průměrná roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI - consumer price index) za 12 měsíců daného roku proti průměru 12 měsíců předchozího roku, kterou pro předchozí kalendářní rok stanoví Český statistický úřad. Vlastník oznámí do 31.3. kalendářního roku Stavebníkovi novou výši čtvrtletního stavebního platu a od tohoto oznámení je Stavebník povinen platit takto zvýšený čtvrtletní stavební plat včetně připočteného DPH v zákonné výši. Rozdíl mezi dosavadní výši čtvrtletního stavebního platu a takto zvýšeným čtvrtletním stavebním platem za období od 1.1. kalendářního roku do oznámení Vlastníka o nové výši čtvrtletního stavebního platu Stavebník zaplatí spolu s platbou již zvýšeného čtvrtletního stavebního platu. Takto o inflaci zvýšený čtvrtletní stavební plat bude výchozí částkou pro výpočet zvýšeného čtvrtletního stavebního platu v následujícím kalendářním roce.
4. Při prodlení s úhradou stavebního platu či jeho části dle této smlouvy se Stavebník zavazuje uhradit Vlastníkovi smluvený úrok z prodlení ve výši 2 % z dlužné částky včetně DPH za každý i započatý týden prodlení, minimálně však 1 000 Kč/týdně. Smluvní strany tedy výslovně vylučují užití § 1971 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Vlastník tak má nárok na náhradu škody vzniklé prodlením se zaplacením stavebního platu, i pokud je kryta úroky z prodlení dle tohoto odstavce. V případě prodlení Stavebníka s úhradou stavebního platu či jeho části delším než 30 dnů, je Vlastník oprávněn od této smlouvy odstoupit.
5. Faktický stav Stavby, její opravy, rekonstrukce, odstranění a obnova nezprošťují Stavebníka povinnosti platit stavební plat a ani nezakládají právo Stavebníka na slevu ze stavebního platu.
6. Smluvní strany si sjednávají, že tento článek smlouvy se použije pro řešení případného bezdůvodného obohacení Stavebníka (včetně valorizace v odst. 3. tohoto článku smlouvy) za užívání Pozemku Vlastníka bez právního důvodu po zániku práva stavby.

#### **Článek IV.**

##### **Peněžítá jistota**

1. Smluvní strany prohlašují, že Stavebník složil na účet Vlastníka peněžitou jistotu ve výši 625 000 Kč, tj. ve výši počátečního čtvrtletního stavebního platu bez DPH. Složená jistota se úročí, pokud ji Vlastník uloží na spořicí účet nebo jako termínovaný vklad.
2. Stane-li se v důsledku valorizace stavebního platu složená jistota včetně případných připsaných úroků nižší než 80 % čtvrtletního stavebního platu bez DPH, je Vlastník oprávněn požadovat, aby Stavebník do dvou měsíců od doručení písemného oznámení Vlastníka Stavebníkovi doplnil odpovídající peněžitou částku, aby složená peněžítá jistota odpovídala čtvrtletnímu stavebnímu platu bez DPH (valorizace jistoty).
3. Účelem peněžité jistoty je zajištění úhrad pohledávek Vlastníka vůči Stavebníkovi zejména zajištění úhrad dlužného stavebního platu, dlužné smluvní pokuty, dlužné náhrady škody nebo dlužného bezdůvodného obohacení, k zajištění povinnosti Stavebníka vyklidit a předat Stavbu Vlastníkovi v dobrém, bezpečném a provozuschopném stavu nebo povinnosti Stavebníka odstranit Stavbu.

4. Vlastník může čerpat jistotu z důvodů uvedených v odst. 3. tohoto článku smlouvy již po dobu existence práva stavby a pohledávka Stavebníka na vrácení nevyčerpané jistoty tak vzniká až při zániku práva stavby.
5. Stavebník je povinen nízkou (odst. 2. tohoto článku smlouvy) nebo čerpanou (odst. 4. tohoto článku smlouvy) jistotu doplnit do dvou měsíců od doručení písemného oznámení Vlastníka Stavebníkovi o čerpání jistoty nebo o valorizaci jistoty, aby složená jistota opět odpovídala výši čtvrtletního stavebního platu bez DPH, a pokud tak Stavebník neučiní, je Vlastník oprávněn odstoupit od této smlouvy.
6. V případě zániku práva stavby se Vlastník zavazuje do jednoho měsíce od výmazu práva stavby z katastru nemovitostí a od vyklizení a předání Stavby Vlastníkovi/odstranění Stavby (podle toho, která z těchto skutečností nastane později), vrátit Stavebníkovi složenou peněžitou jistotu včetně případných připsaných úroků po odečtení případných peněžitých pohledávek Vlastníka vůči Stavebníkovi existujících (bez ohledu na případné promlčení) ještě ke dni zániku práva stavby, popř. ke dni vyklizení a předání Stavby/odstranění Stavby. Totéž platí v případě zániku práva stavby před uplynutím doby, na které bylo zřízeno, v důsledku uplatnění předkupního práva Vlastníkem.
7. Složená jistota není zálohově zaplacený stavební plat.
8. V případě zcizení práva stavby Stavebníkem třetí osobě Vlastník Stavebníkovi složenou jistotu nevrací a Stavebník se ohledně složené jistoty vyrovná s touto třetí osobou.

## **Článek V.**

### **Ostatní ujednání**

1. Stavebník se zavazuje řádně a včas hradit veškeré daně, poplatky či jakékoli jiné poplatky týkající se práva stavby a Stavby dle této smlouvy, k nimž je dle právních předpisů povinen.
2. Stavebník má ke Stavbě stejná práva jako vlastník. Stavebník je povinen udržovat Stavbu v dobrém, bezpečném a provozuschopném stavu tak, aby po dobu trvání této smlouvy a stejně tak ke dni zániku práva stavby dle této smlouvy byla Stavba v řádném a bezvadném stavu s přihlédnutím jen k běžnému opotřebení Stavby (při zachování řádné údržby Stavby Stavebníkem) a schopná provozu bez nutnosti jakýchkoli dalších investic. Pokud by stavební úřad nařídil Vlastníkovi Pozemku odstranit Stavbu nebo jiné stavby vybudované Stavebníkem na Pozemku nebo opatření k nápravě (to se netýká parkoviště pro místní rezidenty na pozemku parc. č. 2848/285, k. ú. Záběhllice, pokud již uběhla záruka poskytnutá Stavebníkem Vlastníkovi ve smlouvě o smlouvě budoucí o zřízení práva stavby), potom Stavebník poskytne Vlastníkovi součinnost k odstranění Stavby či takových jiných staveb nebo k opatření k nápravě, obstará na vlastní náklady jejich odstranění nebo opatření k nápravě a uhradí Vlastníkovi případné náklady vzniklé v souvislosti s řízením o odstranění stavby nebo nařízením opatření k nápravě či náklady vynaložené Vlastníkem na odstranění Stavby či takových jiných staveb nebo na nařízené opatření k nápravě, jestliže Stavebník neobstaral jejich odstranění nebo nařízené opatření k nápravě.
3. Stavebník je povinen Stavbu včetně technických a strojních zařízení (např. fotovoltaika, kotel, tepelné čerpadlo, klimatizace, rekuperace apod.) pojistit proti možným živelným

pohromám a technickým poruchám (např. přepětí, podpětí) a havarijním situacím (např. havárie rozvodů vody, plynu, elektřiny, vodovodní škody), poškození a odcizení stavebních částí, vandalismu. Stavebník je povinen sjednat pojištění odpovědnosti za škody způsobené Stavbou a jejím provozováním Stavebníkem. Stavebník je tedy povinen nejpozději do jednoho měsíce od provedení vkladu práva stavby do katastru nemovitostí na svůj náklad sjednat pojištění Stavby a dále své odpovědnosti jako vlastníka a provozovatele Stavby, a to minimálně v rozsahu 200.000.000 Kč na jednu pojistnou událost. Sjednané pojištění je povinen doložit Vlastníkovi. Stavebník je povinen sjednané pojištění udržovat po celou dobu trvání této smlouvy a je povinen řádně a včas hradit pojistné a dodržovat všechny povinnosti plynoucí pro něj z pojistné smlouvy. Vlastník dále neodpovídá za škodu způsobenou na majetku a zdraví třetích osob v souvislosti s užíváním či provozem Stavby nebo užíváním Pozemku Stavebníkem; za takovou škodu odpovídá vůči třetím osobám výlučně Stavebník, který se zavazuje Vlastníka v plném rozsahu odškodnit, bude-li z uvedeného titulu třetí osobou jakýkoli nárok vůči Vlastníkovi uplatněn.

4. Stavebník se zavazuje v případě vzniku pojistné události a s tím spojeného vyplacení pojistného plnění Stavbu opravit případně zcela obnovit. Stavebník je povinen zaslat Vlastníkovi kopii pravomocného kolaudačního rozhodnutí příslušného stavebního úřadu s užíváním obnovené Stavby do jednoho 1 měsíce od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
5. Stavebník se zavazuje, že po dobu práva stavby bez předchozího souhlasu Vlastníka Pozemku neprovede na Pozemku žádné další stavby nad rámec Stavby v Projektové dokumentaci pro řízení o povolení záměru schválené Vlastníkem a takové stavby je Stavebník povinen odstranit na vlastní náklady bez náhrady.
6. Stavebník je povinen umožnit Vlastníkovi po celou dobu trvání práva stavby přiměřenou kontrolu provozu Stavby, a to zejména za účelem ověření dodržování účelu Stavby dle čl. II. této smlouvy, úrovně poskytovaných pobytových sociálních služeb a plnění povinností Stavebníka podle této smlouvy a obecně závazných právních předpisů. Kontrola bude probíhat v běžné provozní době, po předchozím oznámení alespoň 5 pracovních dnů předem a způsobem šetřícím práva obyvatel zařízení a ochranu osobních údajů. Nesplnění této povinnosti Stavebníka se považuje za podstatné porušení smlouvy zakládající právo Vlastníka odstoupit od této smlouvy.
7. Stavebník může přenechat právo stavby/Stavbu nebo její část třetí osobě do nájmu nebo jiného užívacího práva výlučně za účelem poskytování pobytových sociálních a zdravotních služeb v rozsahu a charakteru odpovídajícím účelu Stavby dle čl. II. této smlouvy. Jakékoli přenechání práva stavby/Stavby nebo její podstatné části třetí osobě do užívání na dobu neurčitou nebo na dobu určitou končící až po uplynutí doby práva stavby však podléhá předchozímu písemnému souhlasu Vlastníka. Vlastník je za účelem ověření dodržování tohoto ustanovení oprávněn nahlížet do smluvních dokumentů Stavebníka týkajících se přenechání práva stavby/Stavby nebo její části třetím osobám do užívání, zejména do nájmních, podnájmních a jiných obdobných smluv, a pořizovat si z nich kopie; Stavebník je povinen tyto dokumenty Vlastníkovi na jeho písemnou žádost bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 pracovních dnů od doručení písemné žádosti, předložit. Smluvní strany výslovně sjednávají, že za porušení tohoto ustanovení se považuje i takové uspořádání nájmních, podnájmních či jiných užívacích vztahů, jehož účelem nebo následkem je faktické přenechání práva stavby/Stavby nebo její podstatné části třetí osobě do užívání v rozporu s výše uvedenými omezeními, zejména prostřednictvím řetězení nájmu nebo podnájmu. Porušení jakékoliv povinnosti dle tohoto

odstavce se považuje za podstatné porušení smlouvy zakládající právo Vlastníka odstoupit od této smlouvy; tím není dotčeno právo Vlastníka na náhradu škody.

8. Stavebník se zavazuje, že právo stavby/Stavba nebude po celou dobu trvání práva stavby rozdělena na jednotky. Rozdělení práva stavby/Stavby na jednotky podléhá předchozímu písemnému souhlasu Vlastníka. Porušení této povinnosti se považuje za podstatné porušení smlouvy zakládající právo Vlastníka odstoupit od této smlouvy.
9. Jakákoli změna osoby ovládající Stavebníka ve smyslu § 74 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, podléhá předchozímu písemnému souhlasu Vlastníka; bez takového souhlasu není Stavebník oprávněn takovou změnu uskutečnit. Nesplnění podmínek tohoto odstavce se považuje za podstatné porušení smlouvy zakládající právo Vlastníka odstoupit od této smlouvy.
10. Stavebník se zavazuje zajistit poskytování pobytových sociálních a zdravotních služeb s kapacitou minimálně 200 lůžek po celou dobu práva stavby a účel užívání Stavby bude v souladu s účelem zřízeného práva stavby. Nesplnění této povinnosti Stavebníka se považuje za podstatné porušení smlouvy zakládající právo Vlastníka odstoupit od této smlouvy.
11. Stavebník se zavazuje zajistit přednostně poskytování pobytových sociálních a zdravotních služeb občanům městské části Praha 4. Nesplnění této povinnosti Stavebníka se považuje za podstatné porušení smlouvy zakládající právo Vlastníka odstoupit od této smlouvy.
12. Stavebník se zavazuje při užívání, opravách a údržbě Stavby co nejvíce šetřit práva Vlastníka a stejně tak práva ostatních vlastníků sousedících nemovitostí.
13. Za podstatné porušení této smlouvy se považuje rovněž, pokud bude Stavebník nebo provozovatel Stavby opakovaně nebo závažným způsobem porušovat povinnosti při poskytování sociálních služeb podle zvláštních právních předpisů a tyto skutečnosti budou konstatovány pravomocným rozhodnutím nebo závěrem příslušného správního orgánu (zejména orgánu inspekce sociálních služeb, orgánu ochrany veřejného zdraví či jiného dozorového orgánu). V takovém případě je Vlastník oprávněn od této smlouvy odstoupit.
14. Vlastník je povinen se v souladu s obecně závaznými právními předpisy zdržet veškerých úkonů, které mohou mít nepříznivý vliv na realizaci transakce předvídané touto smlouvou, zejména neučiní jakýkoli právní nebo faktický úkon, kterým by došlo k porušení povinností vyplývajících z této smlouvy a učiní veškeré úkony a jednání, které mají nebo mohou přispět k dosažení účelu této smlouvy. V případě, kdy bude nezbytná součinnost Vlastníka, učiní Vlastník veškerá právní a faktická jednání vyžadovaná Stavebníkem v souladu s touto smlouvou a jejím účelem a v souladu s cíli transakce, zejména pokud budou vyžadovány pro naplnění účelu této smlouvy nezbytné souhlasy, povolení a listiny.
15. Stavebník se zavazuje předat Vlastníkovi při zániku práva stavby úplnou projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby, pokud byly provedeny změny dokončené stavby oproti dokumentaci skutečného provedení stavby předané Stavebníkem Vlastníkovi před uzavřením této smlouvy, a stavební deníky a jednoduché záznamy o stavbě z období 10 let před zánikem práva stavby. Dále je Stavebník povinen předat Vlastníkovi revizní zprávy, včetně dokumentace a revizních zpráv veškerých součástí a

příslušenství stavby, veškeré klíče ke Stavbě a k jejímu přístupu, přičemž o předání a převzetí stavby bude mezi stranami v den předání Stavby sepsán předávací protokol, ve kterém bude uveden též stav měřidel patřících ke Stavbě, a to ke dni předání. Stavebník je povinen uhradit veškeré poplatky a platby spojené s provozem stavby (zejména vodné, stočné, plyn, elektřinu, teplo, internet aj.) vzniklé do doby předání Stavby Vlastníkovi.

16. Po zániku práva stavby Stavebník odstraní na svoje náklady a bez náhrady stavbu vybudovanou bez případného povolení vyžadovaného stavebním zákonem nebo stavbu vybudovanou v rozporu s účelem zřízeného práva stavby nebo stavbu, jejíž odstranění nařídil stavební úřad, nebo stavbu, která již není zjevně provozována pro účel zřízeného práva stavby, není udržována a chátrá, nebo stavbu zničenou živelní událostí tak, že odstranění následků živelní událostí by si vyžádalo náklady dosahující minimálně poloviny hodnoty stavby; v případech, kdy je vlastník stavby povinen stavbu odstranit, je Vlastník Pozemků oprávněn ukončit právo stavby před uplynutím doby práva stavby odstoupením od smlouvy.
17. Stavebník se zavazuje svým nákladem provést revitalizace ploch zeleně na Pozemku a po dobu práva stavby zajišťovat kompletní údržbu zeleně na Pozemku. Před provedením revitalizace předloží Stavebník Vlastníkovi návrh revitalizace ploch zeleně k odsouhlasení.
18. Vlastník je oprávněn zjišťovat hodnotu Stavby ještě před zánikem práva stavby. Stavebník je povinen poskytnout Vlastníkovi a znalci součinnost k vypracování znaleckého posudku o hodnotě Stavby ještě před zánikem práva stavby.

## **Článek VI.**

### **Sankce**

1. V případě, že Stavebník poruší jakoukoliv z povinností stanovených v čl. II., odst. 4., 5., 6., čl. V. odst. 4. až 10. této smlouvy, je povinen zaplatit Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 1 000 000 Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti. Sjednanou smluvní pokutou není dotčeno právo Vlastníka na náhradu škody. Smluvní pokuta je splatná na základě písemné výzvy, a to do 10 dnů ode dne jejího doručení Stavebníkovi.
2. V případě, že Stavebník poruší jakoukoli jinou povinnost plynoucí mu z této smlouvy nežli povinnosti, na které je odkazováno v odst. 1. tohoto článku smlouvy, je povinen zaplatit Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý den trvání takového jednotlivého porušení povinnosti, není-li v daném ustanovení smlouvy přímo sjednána jiná výše pokuty. Sjednanou smluvní pokutou není dotčeno právo Vlastníka na náhradu škody. Smluvní pokuta je splatná na základě písemné výzvy Vlastníka, a to do 10 dnů ode dne jejího doručení Stavebníkovi.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení povinnosti plynoucí z této smlouvy nebo z právních předpisů Stavebníkem, kdy tato smlouva nebo zákon dává Vlastníkovi právo odstoupit od této smlouvy, Vlastník Stavebníka písemně vyzve k nápravě ve stanovené přiměřené lhůtě, která nebude kratší než 30 dnů od doručení písemné výzvy Vlastníka Stavebníkovi. V případě, že Stavebník porušení své povinnosti v této lhůtě nenapraví, pak je Vlastník oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupením od této smlouvy zaniká právo stavby zřízené dle této smlouvy. Odstoupením od smlouvy se neruší smlouva od počátku a Vlastník není povinen vrátit Stavebníkovi zaplacený stavební plat, a pokud Stavebník stavební plat nezaplatil, jeho dluh odstoupením od

smlouvy nezaniká. Pro případ odstoupení od smlouvy smluvní strany vylučují užití § 1086 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, Stavebníkem.

## **Článek VII.**

### **Vyrovnání při zániku práva stavby uplynutím doby**

1. Uplynutím doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno, právo stavby zaniká. Stavba tímto okamžikem přestává být součástí práva stavby a stává se součástí Pozemku uvedeného v čl. II. odst. 1. této smlouvy, za náhradu maximálně ve výši dle ust. § 1255 zák. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ledaže si vlastník pozemků se stavebníkem před uplynutím doby práva stavby, dle ust. § 1254 anebo § 1255 zák. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ujednájí něco jiného anebo jinak, a v tom případě je jiné ujednání možné nejpozději 2 roky před zánikem práva stavby a pouze se souhlasem obou smluvních stran a v souladu s právními předpisy platnými v době zániku práva stavby (t.č. zejm. zák. č.131/2000 Sb. o hlavním městě Praze v platném znění a obecně závazná vyhláška č.55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, v platném znění).
2. Pokud ke dni uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno, je Stavba vybudována bez případného povolení vyžadovaného stavebním zákonem nebo v rozporu s účelem zřízeného práva stavby nebo stavební úřad nařídil její odstranění nebo již není zjevně provozována pro účel zřízeného práva stavby, není udržována a chátrá, nebo je zničena živelnou událostí tak, že odstranění následků živelné události by si vyžádalo náklady dosahující minimálně poloviny hodnoty Stavby, potom Stavebník po písemné výzvě Vlastníka (vyjma odstranění Stavby již nařízeném stavební úřadem, kdy písemná výzva Vlastníka není třeba) odstraní Stavbu na své náklady a bez náhrady uvedené v odst. 3. tohoto článku smlouvy. Stavebník uhradí Vlastníkovi náklady vynaložené v souvislosti s řízením o povolení odstranění stavby nebo s řízením o nařízení odstranění stavby a dále případné náklady s odstraněním Stavby, pokud by Stavebník nesplnil povinnost odstranit Stavbu.
3. Nemá-li být Stavba odstraněna dle odst. 2. tohoto článku smlouvy, je Vlastník povinen zaplatit Stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno, za Stavbu vybudovanou v souladu s účelem práva stavby náhradu, jejíž výše činí jednu polovinu hodnoty Stavby v době zániku práva stavby (dále jen jako „náhrada“), pokud se Vlastník se Stavebníkem nedohodnou jinak v souladu s právními předpisy platnými v době uzavření odlišné dohody, t. č. zejména se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, a obecně závaznou vyhláškou č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, v platném znění. Hodnotou Stavby se rozumí cena Stavby v místě a čase obvyklá a určená ke dni zániku práva stavby dle odst. 4. tohoto článku smlouvy.
4. Vlastník obstará na svůj náklad znalecký posudek o hodnotě Stavby ke dni zániku práva stavby a jednoho vyhotovení znaleckého posudku předá Stavebníkovi. Stavebník je povinen poskytnout Vlastníkovi a znalci součinnost k vypracovávání znaleckého posudku.
5. Náhrada je splatná do 12 měsíců po dni, k němuž uplynula doba, na kterou bylo právo stavby zřízeno, za podmínky vyklizení Stavby Stavebníkem a jejího předání Vlastníkovi.

## **Článek VIII.**

## Vyrovnání při zániku práva stavby odstoupením od smlouvy

1. Smluvní strany si sjednaly, že při zániku práva stavby odstoupením od této smlouvy je zcela na rozhodnutí Vlastníka, zda:
  - a) zaplatí Stavebníkovi za Stavbu náhradu,
  - b) anebo Stavebník odstraní Stavbu (včetně případných dalších staveb provedených Stavebníkem bez souhlasu Vlastníka) výlučně na vlastní náklady a uvede Pozemek do původního stavu bez nároku na jakoukoliv náhradu.

O své volbě dle tohoto odstavce je Vlastník povinen Stavebníka informovat písemně v rámci odstoupení od této smlouvy. Vlastník však může svoji volbu podmínit stanovením hodnoty Stavby znaleckým posudkem. Stavebník je pak povinen poskytnout Vlastníkovi a znalci součinnost k vypracovávání znaleckého posudku. Po vypracování a předání znaleckého posudku znalcem Vlastníkovi oznámí Vlastník Stavebníkovi svoji volbu. Již oznámenou volbou lze měnit jen se souhlasem Stavebníka.

2. V případě, že se Vlastník rozhodne zaplatit Stavebníkovi za Stavbu náhradu, postupuje podle čl. VII. odst. 3. a 4. této smlouvy. Náhrada je splatná do 12 měsíců ode dne doručení odstoupení Vlastníka od této smlouvy Stavebníkovi za podmínky vyklizení Stavby Stavebníkem a jejího předání Vlastníkovi.
3. V případě, že se Vlastník rozhodne, že Stavebník odstraní Stavbu, potom Stavebník poskytne Vlastníkovi součinnost k odstranění Stavby, obstará na vlastní náklady její odstranění a uhradí Vlastníkovi případné náklady vzniklé v souvislosti s řízením o povolení odstranění stavby či náklady vynaložené Vlastníkem na odstranění Stavby, jestliže Stavebník neobstaral její odstranění. Stavebník odstraní Stavbu ve lhůtě uvedené v povolení odstranění stavby vydaném stavebním úřadem. Případné další stavby vybudované na Pozemku Vlastníka, k jejichž odstranění není třeba povolení odstranění stavby, Stavebník tyto odstraní do 6 měsíců od doručení Vlastníkova oznámení o jeho volbě dle odst. 1. písm. b) tohoto článku smlouvy.
4. Vlastník může svoji volbu dle odst. 1. písm. b) tohoto článku smlouvy uplatnit jen na část Stavby (např. v případě vícero budov) a za zbývající část Stavby zaplatit Stavebníkovi náhradu. Pro část Stavby, která má být odstraněna, se postupuje podle odst. 3. tohoto článku smlouvy, a pro část Stavby, za kterou má být zaplacená náhrada, se postupuje podle odst. 2. tohoto článku smlouvy.

## Článek IX.

### Závěrečná ustanovení

1. Vlastník zveřejnil v souladu § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m Praze, záměr zřídit právo stavby na úřední desce ve dnech 1. 10. 2025 – 21. 11. 2025.
2. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky, které jsou sjednány a podepsány oběma smluvními stranami.
3. Práva a povinnosti smluvních stran výslovně v této smlouvě neupravená se řídí právním řádem české republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

4. Smluvní strany se zavazují, že si poskytnou veškerou součinnost, kterou lze po nich spravedlivě požadovat, zejména provedou veškeré úkony a předloží či podepíší dokumenty, které budou potřebné ke kladnému výsledku kontroly návrhu na vklad ze strany MHMP v souladu se Statutem hl. m. Prahy a k úplnému a nezpochybnitelnému zápisu práva stavby a dalších sjednaných věcných práv do katastru nemovitostí. Smluvní strany se zavazují, že pokud se kterékoli ustanovení smlouvy nebo s ní související ujednání či jakákoli její část ukážou být neplatnými, zdánlivými či se neplatnými nebo zdánlivými stanou, neovlivní tato skutečnost platnost smlouvy jako takové. V takovém případě se strany zavazují nahradit neplatné či zdánlivé ustanovení ustanovením platným, které se svým účelem, pokud možno nejvíce podobá neplatnému nebo zdánlivé mu ustanovení. Obdobně se bude postupovat v případě ostatních zmíněných nedostatků smlouvy či souvisejících ujednání.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, přičemž po jejím uzavření Vlastník obdrží dvě vyhotovení, jedno vyhotovení obdrží Stavebník a jedno vyhotovení s ověřenými podpisy stran bude přiloženo k návrhu na zápis práva stavby a ostatních věcných práv do katastru nemovitostí. Zveřejnění smlouvy v registru smluv provede Vlastník. Do týdne od zveřejnění smlouvy v registru smluv předá Vlastník návrh na vklad práva stavby a dalších věcných práv sjednaných ve smlouvě do katastru nemovitostí ke kontrole MHMP v souladu se Statutem hl. m. Prahy. Do týdne po vyrozumění Vlastníka ze strany MHMP o výsledku kontroly návrhu na vklad podá Vlastník na vlastní náklady návrh na vklad práva stavby a dalších věcných práv sjednaných v této smlouvě do katastru nemovitostí, pokud výsledek kontroly návrhu na vklad ze strany MHMP nebude negativní.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:
  - Příloha č. 1 – výpis z katastru nemovitostí
  - Příloha č. 2 – geometrický plán
7. Smluvní strany každá sama za sebe prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem celou přečetly, zcela rozumí její mu obsahu a bez výhrad či námitek s tímto obsahem souhlasí, na důkaz čehož níže připojují své vlastnoruční podpisy.
8. Tato smlouva nabývá své platnosti okamžikem podpisu smluvní strany, která ji podepíše jako poslední, a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.

V Praze dne .....

V Praze dne .....

**Za Vlastníka:**

**Za Stavebníka:**

Příloha č. 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.11.2025 12:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: - pro Městská část Praha 4

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 732117 Záběhllice List vlastnictví: 3086  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	
Svěřené správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 4, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000 Praha 4	00063584	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

**B Nemovitosti**

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Epůsob využití	Epůsob ochrany	
2848/285	8667	ostatní plocha	zeleň		
2848/736	1045	ostatní plocha	jiná plocha		

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

**o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

právo umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav rozvodného tepelného zařízení

právo přístupu a příjezdu

v rozsahu GP č. 3252-57/2013, dle čl. 8. smlouvy

Oprávnění pro

Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, Radlice,  
15800 Praha 5, RČ/IČO: 45273600

Povinnost k

Parcela: 2848/285

Listina Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona č.sml. 2019/0646/OOM/MST ze dne 10.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2019 08:21:01. Zápis proveden dne 27.01.2020.

V-78555/2019-101

Pořadí k 06.12.2019 08:21

**D Poznámky a další obdobné údaje**

Typ vztahu

**o Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 2848/285, Parcela: 2848/736

**Flomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

Nemovitosti jsou v úsemmém obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.11.2025 12:15:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 732117 Záběhllice List vlastnictví: 3086  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 § 5,6
- Rozhodnutí MŠMTV ČR č.j.26 531/96-41 ze dne 16.9.96
- Rozhodnutí MŠMTV ČR č.j.27 418/96-41 ze dne 1.10.96
- Rozhodnutí MF ČR č.j.124/12 690/1997 ze dne 16.4.97.

POLVZ:213/1998      Z-5700213/1998-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000      RČ/IČO: 00064581  
Praha 1  
Městská část Praha 4, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000 Praha      00063584  
4

---

F    Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

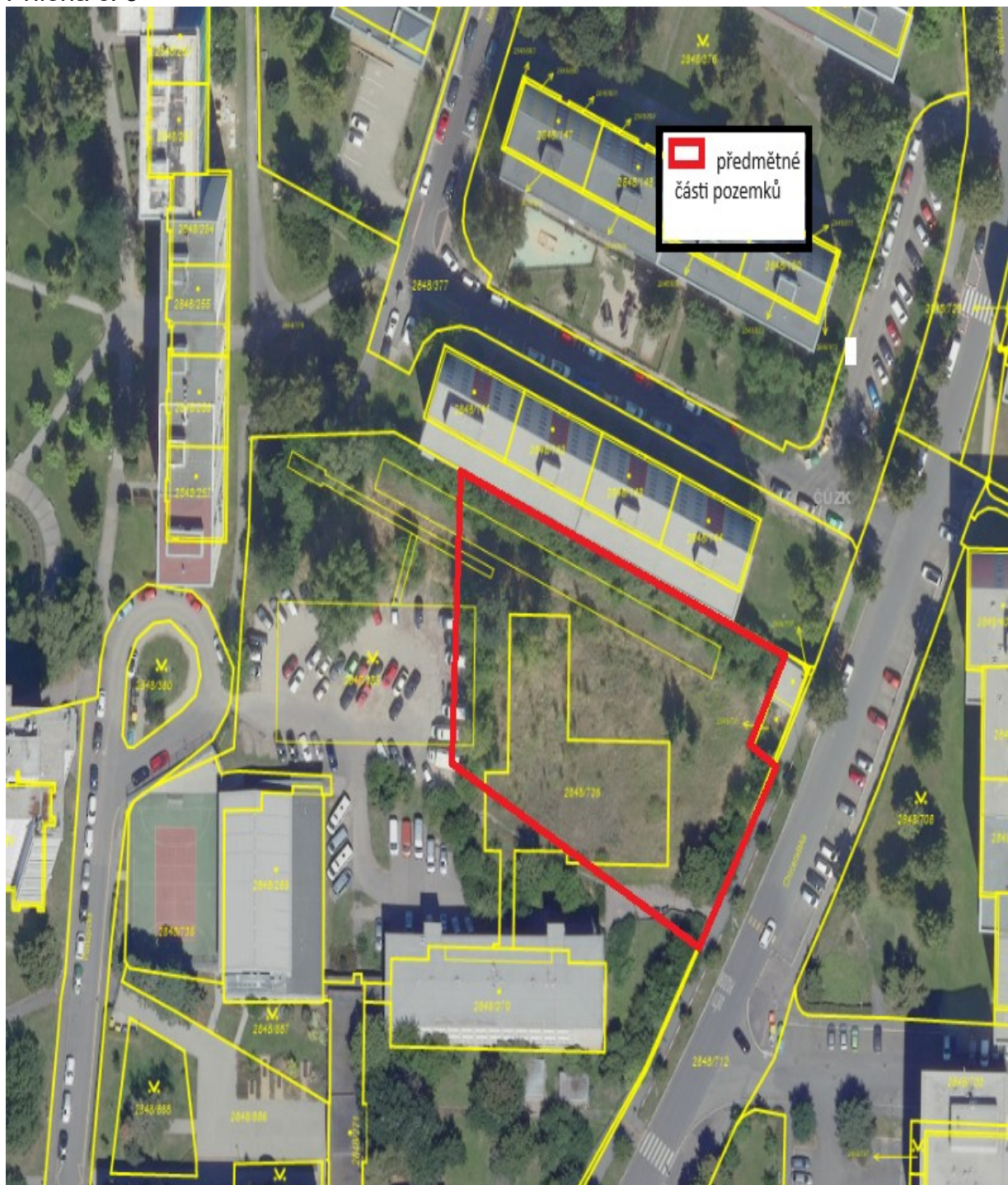
---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil: Vyhotoveno: 24.11.2025 12:25:58  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Příloha č. 3



Příloha č. 4

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence dřívějších vztahů					
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Dě přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
											ha	m <sup>2</sup>			
2848/285	86	67	ostat. pl. zeleň	2848/285	67	12	ostat. pl. zeleň		0	2848/285		3086	64	89	a + b
										2848/736		3086	2	23	c
													67	12	
2848/736	10	45	ostat. pl. jiná plocha	2848/736	30	00	ostat. pl. jiná plocha		2	2848/285		3086	21	78	d
										2848/736		3086	8	22	e
													30	00	
	97	12			97	12									

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> <b>pro</b> <b>změnu hranic pozemků</b>	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Státnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení:	Ing. Martin Nedoma	Jméno, příjmení:	
	Číslo položky rejstříka autorizovaných zeměměřických inženýrů:	2294	Číslo položky rejstříka autorizovaných zeměměřických inženýrů:	
	Dne: 12.3.2026	Číslo: 71/2026	Dne:	Číslo:
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento státnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovil: Geodetická kancelář Nedoma & Rezník, s.r.o. Plukovníka Mráze 1425/1 102 00 Praha 10 - Hostivař Číslo plánu: 4387-51/2026 Okres: --- Obec: Praha Kat. území: Záběhlice Mapový list: Praha 5-4/21 Dosavadním vlastnickým pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navržených nových hranic, které byly označeny předepsanými způsobem, viz seznam souřadnic	Katastrální úřad souhlasí s očištěním parcel.  <b>Petra Kopecká</b> Katastrální úřad pro hlavní město Prahu Katastrální pracoviště Praha PGP -1048/2026-101 2026.03.16 08:20:26 +01'00'		Ověření státnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	