

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTÍ

uzavřená dle ustanovení § 1257 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

1.

CPI Reality, a.s.,

IČ: 28183436,

se sídlem Praha 1, Praha 1 – Nové Město, Vladislavova 1390/17, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12613, kterou zastupuje Ing. Zdeněk Havelka, člen představenstva

(dále jen „CPI“)

a

2.

VLASTNÍCI (BUDE DOPLNĚNO DLE AKTUÁLNÍHO VÝPISU Z KN KE DNI 27. 6. 2023)

Jméno a Příjmení

Trvalý pobyt

RC

Vlastník jednotky č. (dále jen „Jednotka č. ...“)

(dále jen „Vlastníci“)

za účasti

Společenství vlastníků jednotek Bělocerkevská 1302, 1303, 1304, Praha 10

IČ: 03275531,

se sídlem Bělocerkevská 1302/28, Vršovice, 100 00 Praha 10, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 15745, které zastupuje Ing. Arch. Jan Totušek, předseda výboru, Daniel Brejcha, místopředseda výboru a Martin Fučík, člen výboru

(dále jen „SVJ“)

(CPI a Vlastníci společně dále také jen jako „Smluvní strany“)

(Jednotka č. 1 - ... společně dále jen jako „Jednotky“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Vlastníci jsou vlastníky, resp. spoluvlastníky jednotek vymezených v budově č.p. 1302, 1303, 1304, v k.ú. Vršovice (dále jen „**Budova Vlastníků**“) postavené na pozemku parc.č. 1437/3, v k.ú. Vršovice, obec Praha (dále jen „**Pozemek Vlastníků**“).
2. CPI je jediným a výlučným vlastníkem budovy č.p. 1305 v k.ú. Vršovice (dále jen „**Budova CPI**“), která je postavena na pozemku parc.č. 1437/2 v k.ú. Vršovice (dále jen „**Pozemek CPI**“), přičemž pravomocným rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 10.4.2018 č.j. 6 C 358/2016-358 (dále jen „**Rozsudek**“) bylo stran vlastnického práva hlavního města Prahy k jednotce 1304/21 v k.ú. Vršovice rozhodnuto tak, že se určuje, že CPI je výlučným vlastníkem prostor odpovídajících této jednotce, a to jak byly zaměřeny a zakresleny ve výkresech, jež jsou součástí Rozsudku (dále jen „**Prostory**“). Tato skutečnost znamená, že Prostory jsou součástí Budovy CPI.
3. Přestože jsou Prostory dle Rozsudku stavební součástí Budovy CPI, jsou stavebně technicky propojeny s Budovou Vlastníků, a proto Smluvní strany chtějí upravit vzájemná práva vyplývající z tohoto stavebně technického propojení tak, aby v budoucnu nemohlo dojít k případným sporům.

II.

Zřízení služebnosti přesahu Budovy Vlastníků nad Pozemek CPI (k tíži Pozemku CPI a ve prospěch Jednotek)

1. Smluvní strany prohlašují, že na vnějším obvodovém plášti Budovy Vlastníků je nad Pozemek CPI umístěno zateplení Budovy Vlastníků.
2. CPI zřizuje ve prospěch Jednotek a ve prospěch každého budoucího vlastníka Jednotek touto smlouvou služebnost k tíži Pozemku CPI spočívající v právu umístění zateplení Budovy Vlastníků nad Pozemek CPI, a to v rozsahu vyznačeném v geometrickém plánu číslo 2160-3301/2021, vyhotoveném ARITMET s.r.o., ověřeným Ing. Janem Vondrašem dne 30.11.2021 číslo 1174/2021, a potvrzeným katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, dne 6.12.2021 č.j.: PGP-5196/2021-101, který jako její příloha č. 1 tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Vlastníci výše v tomto článku této smlouvy popsanou služebnost v plném rozsahu přijímají.
4. Zřízení této služebnosti je bezúplatné a na dobu neurčitou.

III.

Zřízení služebnosti opory cizí stavby (k tíži Budovy CPI a ve prospěch Jednotek)

1. Smluvní strany prohlašují, že oběma podlažími Prostor, tj. 1. podzemním i v 1. nadzemním podlaží Prostor, prochází nosná zeď Budovy Vlastníků, která tvoří oporu Budovy Vlastníků. Tato nosná zeď je graficky znázorněna červeně v plánu označeném jako „NOSNÁ ZEĎ procházející prostorem 1305“, který jako její příloha č. 2 tvoří nedílnou součást této smlouvy.
2. CPI zřizuje ve prospěch Jednotek a ve prospěch každého budoucího vlastníka Jednotek touto smlouvou služebnost opory cizí stavby, zatěžující část Prostor v rozsahu nosné zdi, graficky znázorněné červeně v plánu označeném jako „NOSNÁ ZEĎ procházející prostorem 1305“, který jako její příloha č. 2 tvoří nedílnou součást této smlouvy. Tato služebnost zahrnuje právo vstupu do Prostor za účelem revize stavu nosné zdi. Jakékoliv stavební zásahy do této nosné zdi či stavební úpravy této nosné zdi, vyjma povrchových úprav (omítky, malby a případně jiné krytiny, tapety a jiné obložení), je možné provádět jen na základě písemné dohody, uzavřené mezi CPI a SVJ, k čemuž Vlastníci tímto SVJ zmocňují, jakož i ke všem ostatním právům a povinnostem souvisejícím s výkonem práv a povinností z této smlouvy vyplývajících (např. provádění revizí, oprav a úprav, úhrad výdajů za údržbu a opravy v poměrech sjednaných touto smlouvou z fondu oprav případně jiných úspor Vlastníků). SVJ zmocnění udělené mu ze strany Vlastníků v plném rozsahu podpisem této smlouvy přijímá.
3. Vlastníci výše v tomto článku této smlouvy popsanou služebnost v plném rozsahu přijímají.
4. Smluvní strany prohlašují, že CPI a Vlastníci se budou na výdaje za údržbu a opravy nosné zdi podílet v poměru 70 (Vlastníci) : 30 (CPI). V případě, že se výdaje budou týkat povrchových úprav (omítky, malby a případně jiné krytiny, tapety a jiné obložení), nese všechny náklady CPI.
5. Zřízení této služebnosti je bezúplatné a na dobu neurčitou.

IV.

Zřízení služebnosti svádění dešťové vody (k tíži Budovy CPI a ve prospěch Jednotek)

1. Smluvní strany prohlašují, že ze zateplení Budovy Vlastníků jsou vyvedeny svody dešťové vody do svodů dešťové vody, jež jsou součástí Budovy CPI (dále jen „Svody CPI“). Místa, kde jsou tyto

svody vyvedeny, jsou graficky znázorněna vínovou barvou v plánu označeném jako „*SVODY DEŠŤOVÉ VODY do budovy 1305*“, který jako její příloha č. 3 tvoří nedílnou součást této smlouvy.

2. CPI zřizuje ve prospěch Jednotek a ve prospěch každého budoucího vlastníka Jednotek touto smlouvou právo svádět dešťovou vodu do Svodů CPI, a to v místech, graficky znázorněných vínovou barvou v plánu označeném jako „*SVODY DEŠŤOVÉ VODY do budovy 1305*“, který jako její příloha č. 3 tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Smluvní strany prohlašují, že CPI je povinno udržovat Svody CPI v řádném stavu, přičemž na výdajích za údržbu Svodů CPI se budou CPI a Vlastníci podílet rovným dílem.
4. Vlastníci výše v tomto článku této smlouvy popsanou služebnost v plném rozsahu přijímají.
5. Zřízení této služebnosti je bezúplatné a na dobu neurčitou.

V.

Zřízení služebnosti inženýrské sítě (k tíži Budovy CPI a ve prospěch Jednotek)

1. Smluvní strany prohlašují, že v 1. podzemním podlaží Prostor vedou následující inženýrské sítě, které jsou společnými částmi Budovy Vlastníků, a to rozvody vytápění, studené a teplé vody a kanalizace. Vedení rozvodu těchto inženýrských sítí (vytápění, studené a teplé vody a kanalizace) je graficky znázorněno červeně, modře a vínově v plánu označeném jako „*Potrubi TEPLA, VODA, kanalizace pro byty SVJ procházející prostorem 1305*“, který jako její příloha č. 4 tvoří nedílnou součást této smlouvy.
2. CPI zřizuje ve prospěch Jednotek a ve prospěch každého budoucího vlastníka Jednotek touto smlouvou právo inženýrské sítě, zatěžující část Prostor v rozsahu graficky znázorněném červeně, modře a vínově v plánu označeném jako „*Potrubi TEPLA, VODA, kanalizace pro byty SVJ procházející prostorem 1305*“, který jako její příloha č. 4 tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Tato služebnost zahrnuje právo vstupu do Prostor za účelem revize, opravy, úpravy, modernizace a výměny inženýrských sítí, přičemž SVJ je povinno zajistit, aby v souvislosti s takovým vstupem nevznikla na Budově CPI žádná škoda. Jakékoliv revize, opravy, úpravy, modernizace a výměny inženýrských sítí je SVJ oprávněno provádět pouze na vlastní náklady, resp. náklady Vlastníků. SVJ se zavazuje, že při úkonech uvedených v tomto odstavci si bude počínat tak, aby nebyl uživatel Prostor, jakkoliv nad míru nezbytně nutnou omezen či rušen. SVJ se zavazuje, že bude o plánovaných úkonech podle tohoto odstavce informovat CPI a uživatele Prostoru nejméně 3 pracovní dny předem, v případě rozsáhlejších modernizací a výměny inženýrských sítí nejméně 1 měsíc předem (vyjma havarijních situací, kdy je SVJ povinno CPI a uživateli Prostor nahlásit bez zbytečného odkladu). V případě rozsáhlejších modernizací a výměny inženýrských sítí se SVJ zavazuje seznámit CPI s projektovou dokumentací stavebních úprav a předložit k odsouhlasení. CPI nemůže souhlas bez vážného důvodu odepřít. V souvislosti s udělením souhlasu se stavebními úpravami Smluvní strany zavazují v písemné formě sjednat ujednání o době a podmínkách jejich provádění a o opatřeních SVJ za účelem eliminace vlivu stavebních úprav na uživatele Prostor.
4. Vlastníci výše v tomto článku této smlouvy popsanou služebnost v plném rozsahu přijímají.
6. Zřízení této služebnosti je bezúplatné a na dobu neurčitou.

VI.

Zřízení služebnosti inženýrské sítě (k tíži Budovy Vlastníků a ve prospěch Pozemku CPI)

1. Smluvní strany prohlašují, že v 1. a 2. podzemním podlaží Budovy Vlastníků vedou následující inženýrské sítě, které jsou vlastnictvím CPI, a to rozvody vytápění. Vedení rozvodu těchto inženýrských sítí (vytápění) je graficky znázorněno červeně v plánu označeném jako „*Potrubi*

TEPLO z výměňkové stanice pro budovu 1305“, který jako její příloha č. 5 tvoří nedílnou součást této smlouvy.

5. Vlastníci zřizují pro CPI coby vlastníka Pozemku CPI a ve prospěch každého budoucího vlastníka Pozemku CPI touto smlouvou právo inženýrské sítě, zatěžující část Budovy Vlastníků v rozsahu graficky znázorněném červeně v plánu označeném jako „*Potrubí TEPLO z výměňkové stanice pro budovu 1305“*“, který jako její příloha č. 5 tvoří nedílnou součást této smlouvy.
6. Tato služebnost zahrnuje právo vstupu do Budovy Vlastníků za účelem revize, opravy, úpravy, modernizace a výměny inženýrských sítí, přičemž oprávněný z této služebnosti je povinen zajistit, aby v souvislosti s takovým vstupem nevznikla v Budově Vlastníků žádná škoda. Jakékoliv revize, opravy, úpravy, modernizace a výměny inženýrských sítí je CPI oprávněno provádět pouze na vlastní náklady. CPI se zavazuje, že při úkonech uvedených v tomto odstavci si bude počínat tak, aby nebyli Vlastníci Jednotek jakkoliv nad míru nezbytně nutnou omezení či rušení. CPI se zavazuje, že bude o plánovaných úkonech podle tohoto odstavce informovat SVJ nejméně 3 pracovní dny předem, v případě rozsáhlejších modernizací a výměny inženýrských sítí nejméně 1 měsíc předem (vyjma havarijních situací, kdy je CPI povinno SVJ nahlásit bez zbytečného odkladu). V případě rozsáhlejších modernizací a výměny inženýrských sítí se CPI zavazuje seznámit SVJ s projektovou dokumentací stavebních úprav a předložit k odsouhlasení. SVJ nemůže souhlas bez vážného důvodu odepřít. V souvislosti s udělením souhlasu se stavebními úpravami Smluvní strany zavazují v písemné formě sjednat ujednání o době a podmínkách jejich provádění a o opatřeních CPI za účelem eliminace vlivu stavebních úprav na Vlastníky v Budově Vlastníků.
7. CPI výše v tomto článku této smlouvy popsanou služebnost v plném rozsahu přijímá.
8. Zřízení této služebnosti je bezúplatné a na dobu neurčitou.

VII.

Zřízení služebnosti umístění části Budovy CPI na Pozemku Vlastníků, resp. v Budově Vlastníků (k tíži Pozemku Vlastníků ve prospěch Pozemku CPI)

1. Z příslušného Rozsudku vyplývá, že CPI je výlučným vlastníkem Prostor, které zasahují na pozemek parc. č. 1437/3, k.ú. Vršovice, tj. Pozemek Vlastníků a již od výstavby a kolaudace jsou Prostory stavebně vklíněny do části suterénu a přízemí Budovy Vlastníků.
2. Vlastníci a CPI se dohodli, že CPI, resp. jakýkoliv další vlastník Pozemku CPI má právo mít bezplatně umístěny Prostory na Pozemku Vlastníků, resp. nad Pozemkem Vlastníků v Budově Vlastníků, a to v rozsahu vyznačeném v příloze č. 6, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Toto právo CPI, resp. jakéhokoliv dalšího vlastníka Pozemku CPI zavazuje Vlastníky strpět výkon práv z tohoto oprávnění vyplývajících.
4. CPI výše v tomto článku této smlouvy popsanou služebnost v plném rozsahu přijímá.
5. Zřízení této služebnosti je bezúplatné a na dobu neurčitou.

VIII.

Souhlas s postoupením této smlouvy

1. Smluvní strany udělují souhlas s postoupením této smlouvy ve smyslu § 1895 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanská zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tedy s převodem všech práv a povinností z této smlouvy vyplývajících na každého nového vlastníka Jednotky či Pozemku CPI.
2. Postupitel (tj. vlastník Jednotky či Pozemku CPI) se zavazuje s postupníkem (novým vlastníkem Jednotky či Pozemku CPI) uzavřít písemnou smlouvu o postoupení této smlouvy, na níž budou

úředně ověřené podpisy postupitele a postupníka. Dále se zavazuje jeden originál smlouvy o postoupení této smlouvy s úředně ověřenými podpisy stran doručit CPI za účelem přiložení k návrhu na vklad služebností do katastru nemovitostí.

IX.

Společné ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, ten, kdo je ze služebností zřizovaných touto smlouvou povinnou osobou, nese náklady na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena, ledaže by se jednalo o náklady a opravy vyvolané věcí, pro kterou je služebnost zřízena (např. v případě služebností inženýrské sítě se oprávněná osoba nepodílí na nákladech na vymalování v místech, kde inženýrské sítě vedou, ledaže by z důvodu závady na předmětné inženýrské síti, např. únik vody, došlo k poškození majetku povinné osoby).
2. Je-li v této smlouvě sjednáno právo nebo závazek CPI, jedná se o právo nebo závazek spojený s vlastnictvím Budovy CPI nebo Pozemku CPI, a přechází na každého budoucího vlastníka Budovy CPI nebo Pozemku CPI.
3. Je-li v této smlouvě sjednáno právo nebo závazek Vlastníků, jedná se o právo nebo závazek spojený s vlastnictvím Jednotek, resp. se spoluvlastnictvím Budovy Vlastníků nebo Pozemku Vlastníků, a přechází na každého budoucího vlastníka Jednotek.
4. V případě, že v budoucnu vznikne potřeba uzavření smlouvy o zřízení služebností pro zajištění řádného užívání Prostor či Budovy CPI nebo Budovy Vlastníků, zavazují se smluvní strany takovou smlouvu v nezbytném rozsahu uzavřít jako bezúplatnou a poskytovat si potřebnou součinnost.

X.

Vklad služebností do veřejného seznamu

1. Služebnosti vzniknou v souladu s ustanoveními občanského zákoníku zápisem do katastru nemovitostí.
2. Poplatek spojený s vkladovým řízením se zavazuje uhradit CPI.
3. V případě, že nebude z formálních důvodů proveden vklad kterékoliv ze služebností, zřizovaných touto smlouvou, do katastru nemovitostí, zavazují se Smluvní strany uzavřít ve vztahu k takové služebnosti novou smlouvu o stejném předmětu a za stejných podmínek, vyhovující formálním požadavkům pro provedení vkladu.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všech Smluvních stran.
2. V případě, že by jakékoli ustanovení této smlouvy bylo či se dodatečně stalo neplatným, neúčinným či nevymahatelným, bude toto ustanovení považováno za oddělitelné od ostatního obsahu této smlouvy a jako takové nejsou na újmu platnosti, účinnosti a vymahatelnosti této smlouvy jako celku. Pro tento případ se Smluvní strany zavazují nahradit takové neplatné, neúčinné či nevymahatelné ustanovení takovým ustanovením jiným, které bude v souladu s účelem této smlouvy a s vůlí Smluvních stran vyjádřenou uzavřením této smlouvy.
3. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými smluvními stranami.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech s platností originálu, opatřených ověřenými podpisy Smluvních stran. Minimálně jeden stejnopis bude ponechán CPI do podpisu poslední

Smluvní strany. Následně CPI podá návrh na vklad do katastru nemovitostí a bude o tomto informovat SVJ.

5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely ze své svobodné a pravé vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv pod nátlakem, za nápadně nevýhodných podmínek, za rozumové slabosti či lehkomyšlnosti.

Přílohy:

1. geometrický plán č. 2160-3301/2021, potvrzený pod č.j.: PGP-1174/2021-101
2. plánec „*NOSNÁ ZED procházející prostorem 1305*“
3. plánec „*SVODY DEŠŤOVÉ VODY do budovy 1305*“
4. plánec „*Potrubí TEPLA, VODA, kanalizace pro byty SVJ procházející prostorem 1305*“
5. plánec „*Potrubí TEPLA z výměňkové stanice pro budovu 1305*“
6. situační nákres Prostor

V Praze dne 2023

/PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE BEZPROSTŘEDNĚ PO TEXTU PŘÍLOH/

PODPISOVÁ STRANA

.....
CPI Reality, a.s.

Ing. Zdeněk Havelka
člen představenstva

.....
VLASTNÍCI

.....
Společenství vlastníků jednotek

Bělocerkevská 1302, 1303, 1304, Praha 10

Ing. Arch. Jan Totušek, předseda výboru

.....
Společenství vlastníků jednotek

Bělocerkevská 1302, 1303, 1304, Praha 10

Daniel Brejcha, místopředseda výboru

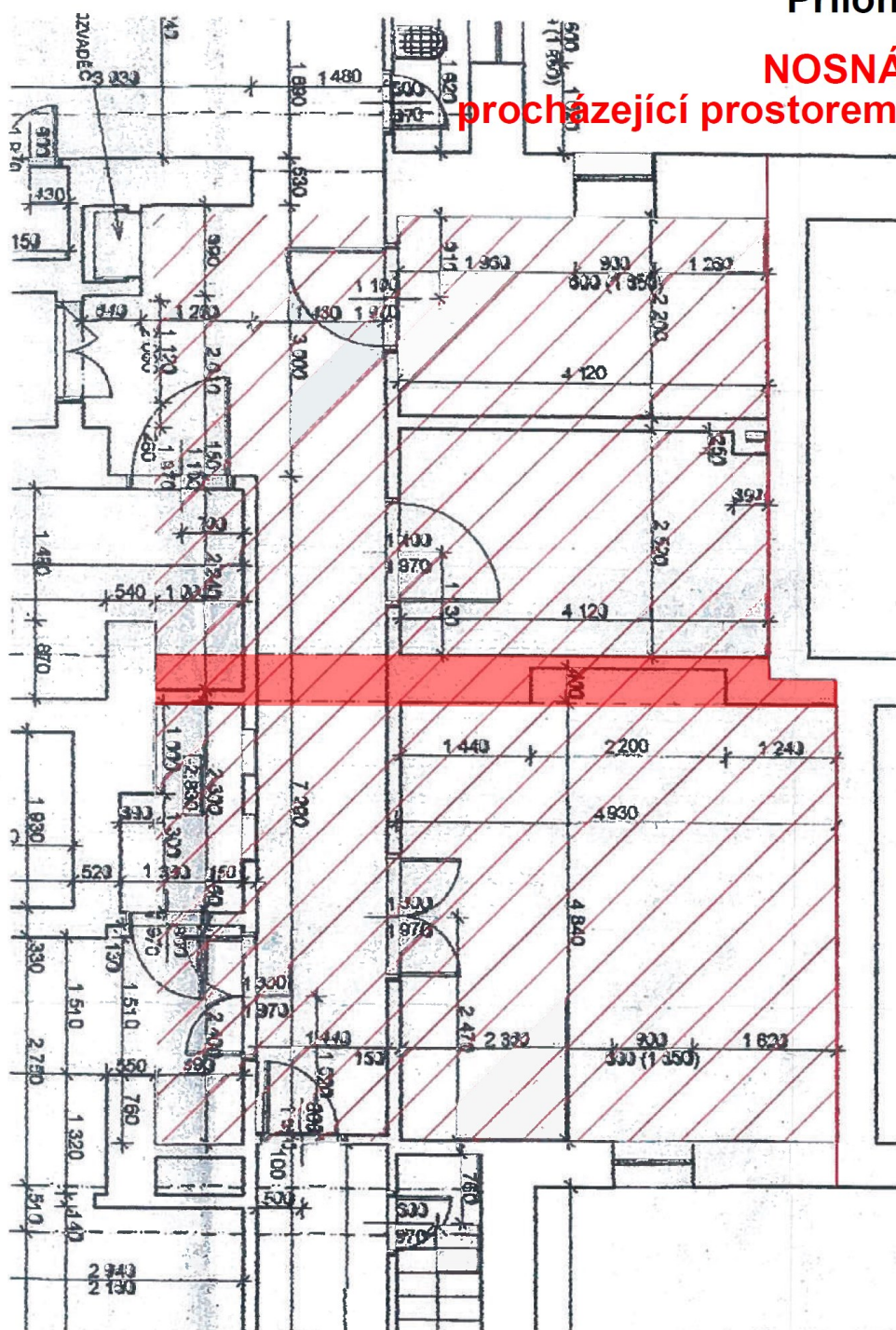
.....
Společenství vlastníků jednotek

Bělocerkevská 1302, 1303, 1304, Praha 10

Martin Fučík, člen výboru

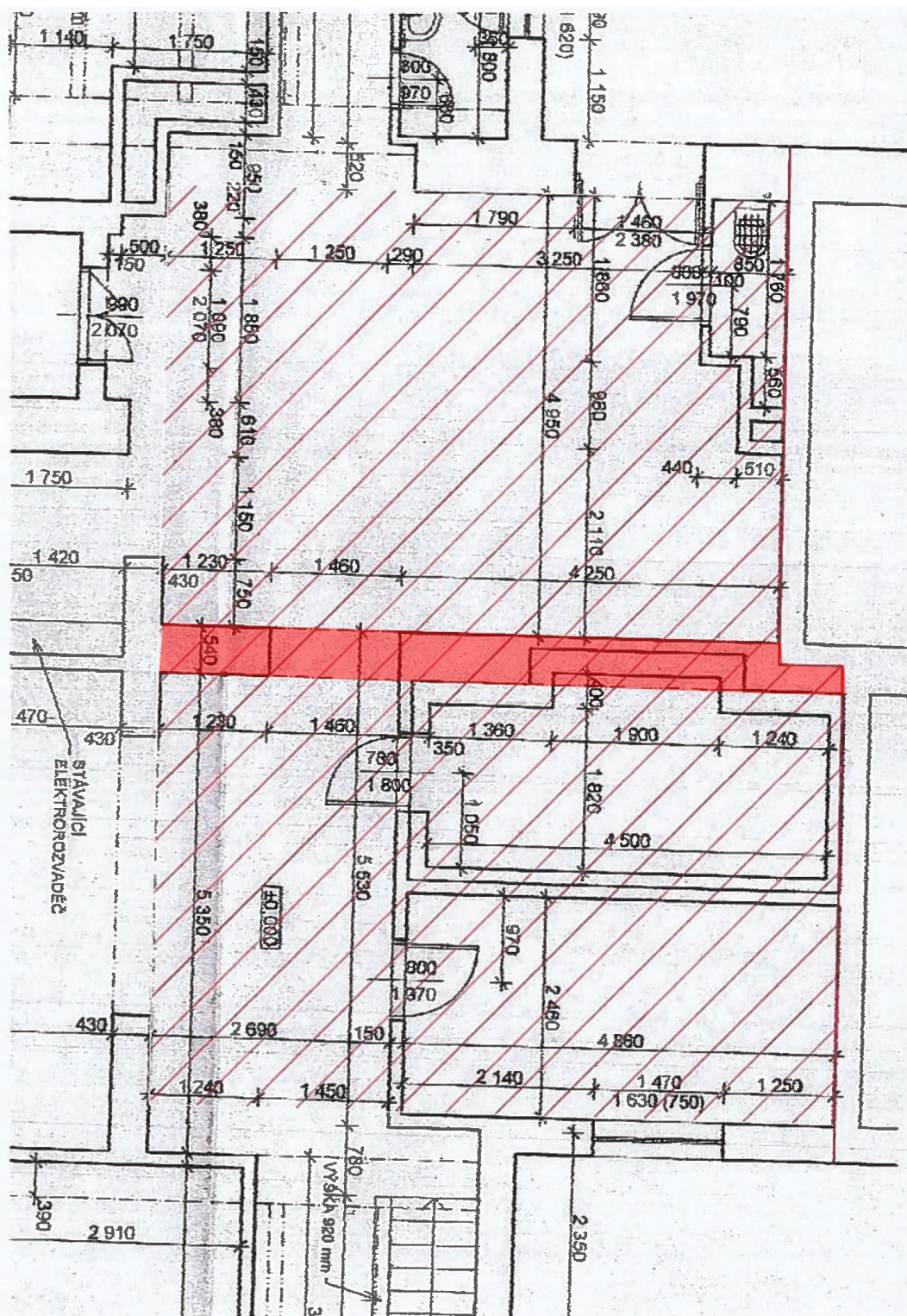
Příloha č. 2

NOSNÁ ZEĎ
procházející prostorem 1305



uspořádání prostor v 1.PP

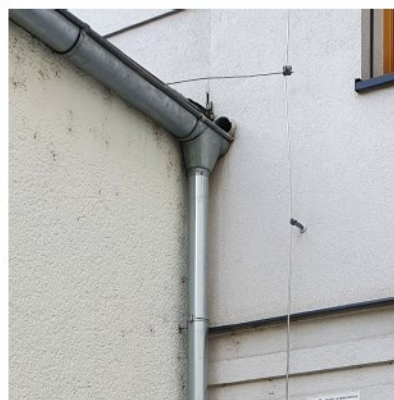
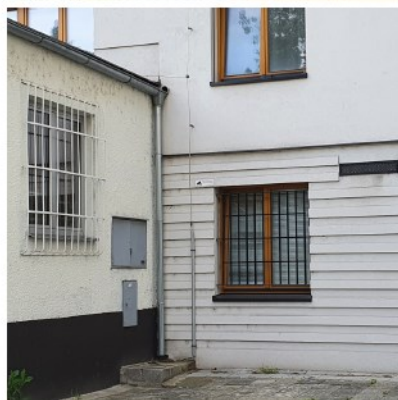
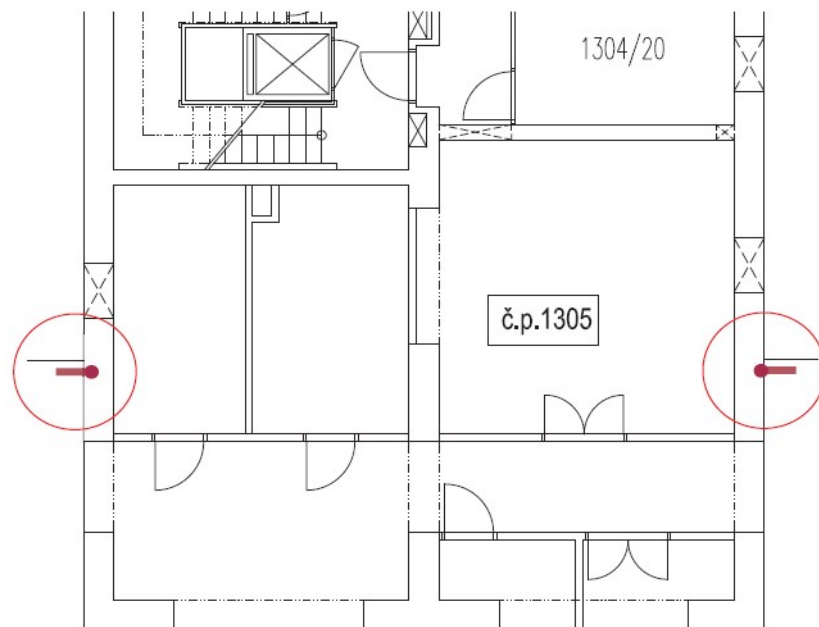




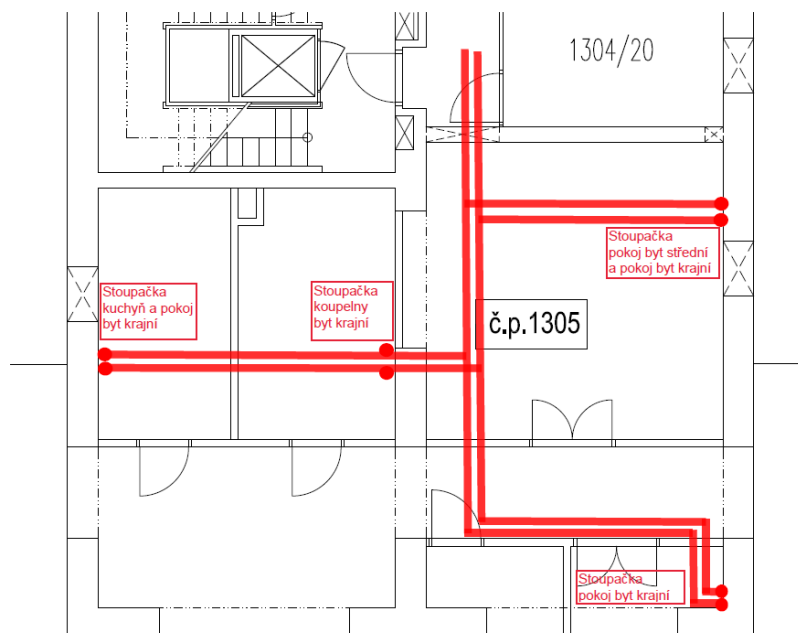
uspořádání prostor v 1.NP



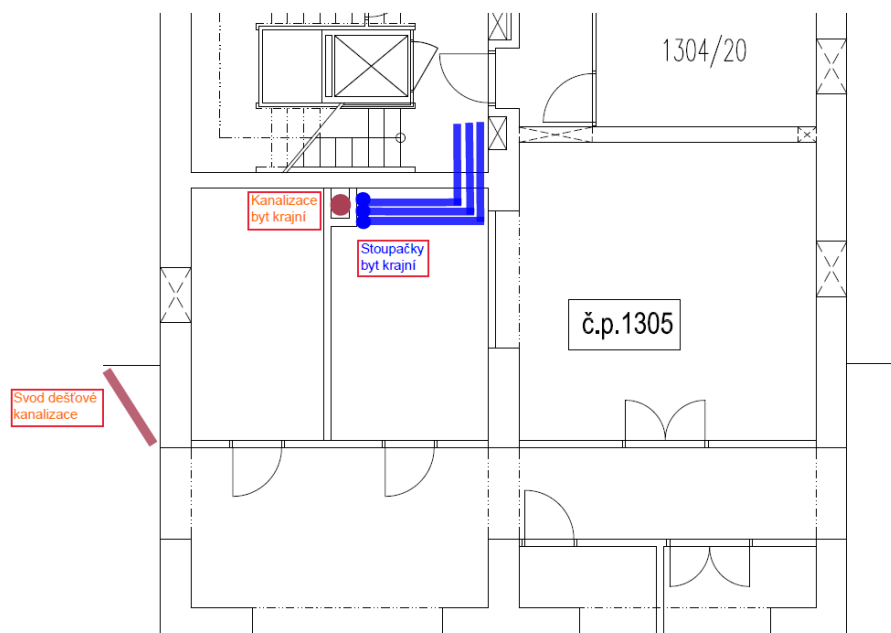
SVODY DEŠŤOVÉ VODY ze střechy 1304 na střechu 1305



Potrubí TEPLA pro byty SVJ procházející prostorem 1305



Potrubí VODA pro byty SVJ procházející prostorem 1305



Plynové potrubí přes prostor 1305 není vedeno



Máslava 2688/4 | 160 00 Praha 6 - Dejvice | www.geome.cz

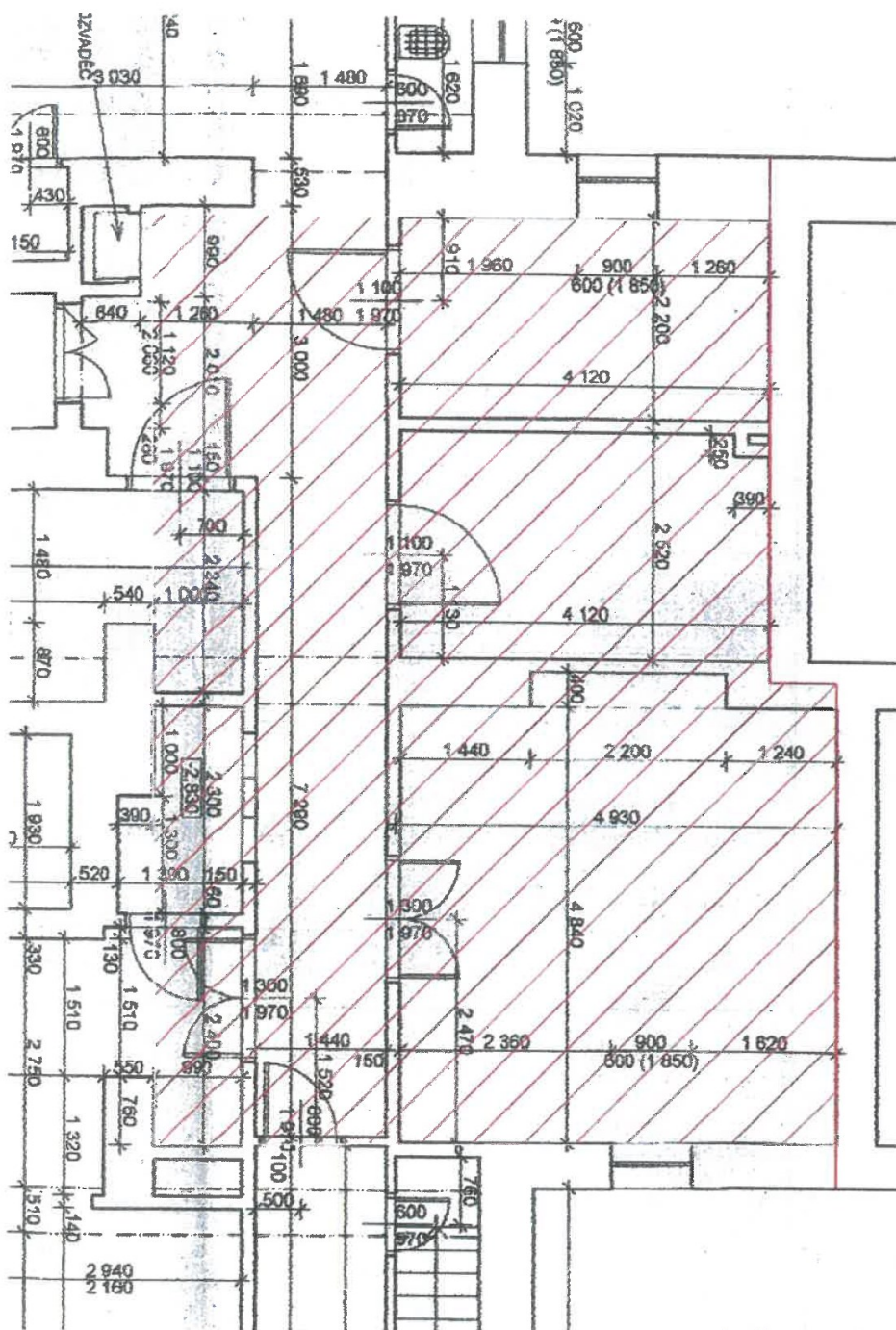
Investor: CPI reality a.s.
Katastrální území: Vršovice

Vyšetření průběhu prostor stavebně příslušících
k objektu č.p.1305 na p.p.1437/2 zasahující
do p.p. 1437/3 a zakres do mapy KN

Zaměřil a zpracoval: Ing. František Štípek

Ověřil: Ing. František Štípek

formát: A4
datum: XII/2016
účel: skut.stav
měřítko: 1:250
č.zakázky: 6/2013



uspořádání prostor v 1.PP



