

Příloha č. 1 – Smlouva o zřízení předkupního práva k nemovitým věcem jako práva věcného

**SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA  
K NEMOVITÝM VĚCEM JAKO PRÁVA VĚCNÉHO  
2025/OMP/0097**

uzavřená ve smyslu ust. § 2140 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

(dále jen „**Smlouva**“)

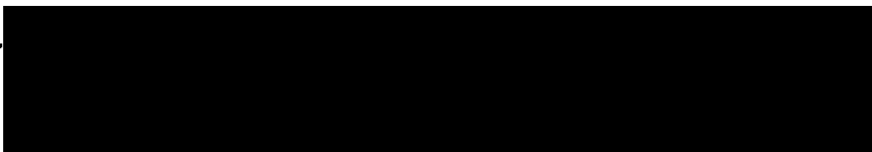
**1. Městská část Praha 10**

se sídlem: Vinohradská 3218/169, Praha 10, Česká republika  
IČO: 00063941, DIČ: CZ00063941  
ID datové schránky: imb7wg  
bankovní spojení: Česká spořitelna, č. ú. 9021-2000733369/0800  
zastoupená starostou Ing. arch. Martin Valovič  
ke smluvnímu jednání oprávněn Bc. Jakub Brzoň, vedoucí OMP

(dále jen „**Správce pozemků**“ nebo „**předkupník**“ nebo „**MČ Praha 10**“) na straně jedné

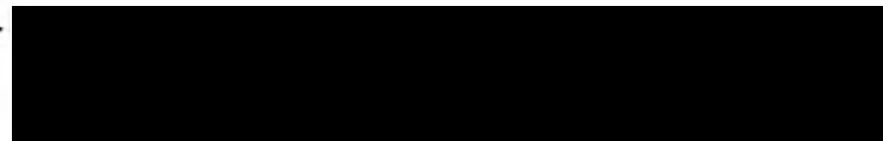
a

**2.**



a

**3.**



(oba dále jen „**Vlastníci stavby**“ nebo „**povinní z předkupního práva**“) na straně druhé

(všichni výše uvedení dále rovněž společně jako „**smluvní strany**“)

uzavírají dnešního dne následující

**smlouvu o zřízení předkupního práva k nemovitým věcem jako práva věcného:**

**Článek I.**

**Úvodní ustanovení**

1) Správce pozemků prohlašuje, že:

- a) Pozemek parc. č. 2950/4, k. ú. Michle, o celkové výměře 60 m<sup>2</sup> na LV 1825, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, je vlastnictvím hl. m. Prahy, a je svěřený do správy MČ Praha 10;
- b) Pozemek parc. č. 2950/5, k. ú. Michle, o celkové výměře 82 m<sup>2</sup> na LV 1825, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, je ve vlastnictvím hl. m. Prahy, a je svěřený do správy MČ Praha 10;

- c) Pozemek parc. č. 2950/1, k. ú. Michle, o celkové výměře 23 774 m<sup>2</sup>, na LV 1825, druh pozemku ostatní plocha, je ve vlastnictví hl. m. Prahy, a je svěřený do správy MČ Praha 10.

(Dále jen jako „**Pozemky**“, pokud nebude výslovně uvedeno jinak).

2) Vlastníci stavby pro účely této smlouvy prohlašují, že:

- a) stavba nacházející se na pozemku 2950/4, k. ú. Michle, obec Praha, o celkové výměře 60 m<sup>2</sup>, typ stavby: budova bez čísla popisného nebo evidenčního, zapsáno na LV 1805 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k.ú. Michle a obec Praha (dále jen „**Stavba 1**“), je ve výlučném vlastnictví pana [REDACTED]

- b) stavba nacházející se na pozemku 2950/5, k. ú. Michle, obec Praha, o celkové výměře 82 m<sup>2</sup>; typ stavby: budova bez čísla popisného nebo evidenčního zapsáno na LV 1804 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, k.ú. Michle a obec Praha (dále jen „**Stavba 2**“), je ve společném jmění manželů [REDACTED]

- c) v minulosti provedli na Pozemcích stavební úpravy a přístavby u Stavby 1 a Stavby 2 (dále jen jako „**Stavební úpravy**“), a to na základě rozhodnutí o povolení stavby vydaného stavebním úřadem Obvodního úřadu městské části Praha 10 dne 22. 8. 1997 pod zn. SÚ 542/97/Pa-n.č.154,163 Michle, jímž byla stavba povolena jako stavba dočasná do dne 31.12.2005. Stavebními úpravami vzniklo faktické spojení Stavby 1 a Stavby 2, tedy celistvá stavba o zastavěné ploše 169 m<sup>2</sup> (dále jen „**Celistvá stavba**“). Rozsah realizovaných Stavebních úprav je zachycen v projektové dokumentaci „stavební úpravy a přístavba rodinného domu č. 154 a č. 163 vypracované Ing. Jiřím Janouškem, datum 2. 5. 2016, č. zák. Z-1997-027, stupeň dokumentace k dodatečnému povolení“, která je nedílnou přílohou č. 1 této Smlouvy. Celistvá stavba není dosud zkolaudována a není ani evidována jako samostatná věc v právním slova smyslu v katastru nemovitostí. Úmyslem Vlastníků stavby je získat dodatečné stavební povolení k provedení Stavebních úprav, dosáhnout kolaudace Celistvé stavby, případně získat obdobná veřejnoprávní povolení dle aktuálních právních předpisů, a Celistvou stavbu nedat zapsat do katastru nemovitostí jako stavbu náležející Vlastníkům stavby umístěnou na Pozemcích.

- 3) Mezi stranami je nepochybné, že příslušný stavební úřad zahájil řízení o odstranění Stavebních úprav, které je vedeno pod sp. zn. OST 009949/2016 a které bylo přerušeno v důsledku podání žádosti Vlastníků stavby o dodatečné povolení Stavebních úprav, o které nebylo doposud rozhodnuto (řízení o žádosti ze dne 17.2.20216 je vedeno pod sp. zn. OST 018397/2016).
- 4) Pro účely dodatečného povolení Stavebních úprav, případně jiného veřejnoprávního povolení Stavebních úprav dle aktuálních právních předpisů, musí Vlastníci stavby žádat Správce pozemků o dodatečný souhlas s provedením Stavebních úprav, a to formou Smlouvy o právu provést stavbu. Dle výslovné dohody stran je uzavření Smlouvy o právu provést stavbu podmíněno existencí předkupního práva věcného za podmínek, jak je upraveno níže v této smlouvě.

## Článek II.

### Zřízení předkupního práva

- 1) Povinní z předkupního práva zřizují touto Smlouvou předkupníkovi předkupní právo, které spočívá v povinnosti povinných z předkupního práva nabídnout předkupníkovi ke koupi Stavbu 1 a Stavbu 2, nebo jejich části, v případě, že povinní z předkupního práva budou chtít tyto prodat, směniti nebo jinak i bezúplatně převést třetí osobě (koupěchtivému) a předkupník toto předkupní právo přijímá.
- 2) Předkupní právo se zřizuje jako právo věcné ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 občanského zákoníku a bude vloženo do katastru nemovitostí.
- 3) Předkupní právo se zřizuje bezplatně na dobu neurčitou.

## Článek III.

### Výkon předkupního práva

- 1) Předkupní právo bude vykonáno tak, že povinní z předkupního práva doručí předkupníkovi nabídku se všemi podmínkami převodu nemovitých věcí uvedených v čl. I odst. 2 Smlouvy, nebo jejich částí (dále jen „**Předmět převodu**“), a to ve formě smlouvy uzavřené mezi povinnými z předkupního práva jako převádějícím a třetí osobou (koupěchtivým) jako nabyvatelem.
- 2) Předkupník je povinen přijmout nabídku povinných z předkupního práva dle odst. 1 tohoto článku Smlouvy nejpozději do 6 měsíců ode dne jejího doručení. Nepřijme-li předkupník nabídku povinných z předkupního práva do 6 měsíců ode dne jejího doručení, předkupní právo předkupníka ve vztahu k nabídce povinných z předkupního práva dle odst. 1 tohoto článku Smlouvy nezaniká, ale přechází na nového nabyvatele Předmětu převodu.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že v případě přijetí nabídky povinných z předkupního práva předkupníkem bude úplatný převod Předmětu převodu z vlastnictví povinných z předkupního práva do vlastnictví předkupníka realizován na základě kupní smlouvy (dále jen „**Kupní smlouva**“) za následujících podmínek:
  - a) Kupní cena Předmětu převodu bude stanovena jako cena Předmětu převodu v místě a čase obvyklá, jejíž výše bude zjištěna znaleckým posudkem ke dni doručení nabídky povinných z předkupního práva dle čl. III. odst. 1 této Smlouvy (dále jen „**Znalecký posudek**“), přičemž od takto zjištěné ceny se odečte hodnota Stavebních úprav. Hodnota Stavebních úprav je vyjádřena jako procentní podíl zastavěné plochy Stavebních úprav (tj. 27 m<sup>2</sup>) z celkové zastavěné plochy Celistvé stavby, tj. 169 m<sup>2</sup>, tj. ve výši 15,98 %. Na základě výslovné dohody stran bude kupní cena Předmětu převodu snížena o 15,98 % oproti ceně zjištěné Znaleckým posudkem. Pokud bude kupní cena uvedená v nabídce povinných z předkupního práva podle čl. III. odst. 1 této Smlouvy nižší, může se předkupník rozhodnout a stanovit kupní cenu Předmětu převod v této výši.
  - b) kupní cenu určenou dle čl. III. odstavce 3 písm. a) této Smlouvy uhradí předkupník na účet povinných z předkupního práva do 30 dnů ode dne účinnosti Kupní smlouvy;
  - c) vypracování Znaleckého posudku zajistí předkupník; náklady na vypracování Znaleckého posudku ponese smluvní strany rovným dílem, tedy povinní z předkupního práva na výzvu uhradí předkupníkovi jednu polovinu těchto nákladů do deseti dnů ode dne, kdy jim bude

doručen Znalecký posudek a doklad o úhradě nákladů na pořízení Znaleckého posudku předkupníkem;

- d) návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude podán do 20 dnů ode dne účinnosti Kupní smlouvy;
- e) Správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ponese povinný z předkupního práva;
- f) pro případ, že Katastrální úřad v řízení o návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, který bude podán na základě Kupní smlouvy, vyzve smluvní strany k odstranění nedostatků návrhu na vklad, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost a odstranit nedostatky návrhu na vklad ve lhůtě stanovené Katastrálním úřadem.

#### **Článek IV.**

##### **Vklad práva do katastru nemovitostí**

1. Předkupník nabude předkupní právo jako právo věcné na základě rozhodnutí Katastrálního úřadu, o povolení vkladu předkupního práva jako práva věcného do katastru nemovitostí, a to zpětně k okamžiku podání návrhu na vklad.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad předkupního práva jako práva věcného do katastru nemovitostí podá příslušnému Katastrálnímu úřadu předkupník, a to do 20 dnů ode dne účinnosti této Smlouvy. Správní poplatek za podání návrhu na vklad předkupního práva do katastru nemovitostí ponese povinný z předkupního práva.
3. Pro případ, že Katastrální úřad v řízení o návrhu na povolení vkladu předkupního práva jako práva věcného do katastru nemovitostí, který bude podán na základě této Smlouvy, vyzve smluvní strany k odstranění nedostatků návrhu na vklad předkupního práva jako práva věcného, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost a odstranit nedostatky návrhu na vklad ve lhůtě stanovené Katastrálním úřadem.
4. Pro případ, že Katastrální úřad v řízení o návrhu na povolení vkladu předkupního práva jako práva věcného do katastru nemovitostí, který bude podán na základě této smlouvy, návrh zamítne nebo řízení zastaví, zavazují se smluvní strany odstranit nedostatky, pro které byl návrh zamítnut nebo řízení zastaveno a podat nový návrh na povolení vkladu předkupního práva jako práva věcného do katastru nemovitostí.

#### **Článek V.**

##### **Závazek povinného z předkupního práva**

1. Povinný z předkupního práva se zavazují, že po dobu trvání předkupního práva jako práva věcného nezatíží nemovité věci, které jsou uvedeny v čl. I odst. 2 smlouvy, žádným právem třetí osoby bez souhlasu předkupníka.
2. V případě porušení závazku dle čl. V odst. 1. této Smlouvy se povinný z předkupního práva zavazují uhradit předkupníkovi společně a nerozdílně smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých). Smluvní pokuta je splatná na výzvu předkupníka. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo předkupníka požadovat náhradu škody. Výše smluvní pokuty byla sjednána

k důležitosti utvrzované skutečností, povinní z předkupního práva výslovně souhlasí s výší smluvní pokuty, nepovažují ji za nepřiměřenou a tímto se vzdávají práva na moderaci výše smluvní pokuty či její zrušení.

## **Článek VI.**

### **Budoucí závazek Vlastníků stavby**

1. Vlastníci stavby se zavazují, že pokud vznikne jako samostatná věc v právním slova smyslu Celistvá stavba a tato bude takto zapsána v katastru nemovitostí, přičemž tato nebude zatížena věcným předkupním právem zapsaným v katastru nemovitostí, že nejpozději do šesti měsíců od zápisu Celistvé stavby do katastru nemovitostí uzavřou se Správcem pozemků smlouvu o zřízení předkupního práva k Celistvé stavbě se shodnými parametry, jak je uvedeno v této Smlouvě. Předmětem předkupního práva bude Celistvá stavba označená tak, jak bude evidována v katastru nemovitostí. Vlastníci stavby se dále zavazují poskytnout Správci pozemků veškerou nezbytnou součinnost k zápisu takového předkupního práva do katastru nemovitostí. Smlouva o zřízení předkupního práva bude významem a obsahem doplňovat, event. nahrazovat (pokud by Stavba 1 a/nebo Stavba 2 z důvodu zápisu Celistvé stavby do katastru nemovitostí zanikly jako věc v právním slova smyslu) tuto Smlouvu o zřízení předkupního práva tak, aby předkupní právo Správce pozemku k jakýmkoliv stavbám nacházejícím se na Pozemcích zůstalo zachováno v rozsahu a podmínkách výkonu tak, jak je uvedeno v této Smlouvě.
2. V případě porušení závazku dle čl. VI odst. 1. této smlouvy se Vlastníci stavby zavazují uhradit předkupníkovi společně a nerozdílně smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých). Smluvní pokuta je splatná na výzvu předkupníka. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo předkupníka požadovat náhradu škody. Výše smluvní pokuty byla sjednána k důležitosti utvrzované skutečností, povinní z předkupního práva výslovně souhlasí s výší smluvní pokuty, nepovažují ji za nepřiměřenou a tímto se vzdávají práva na moderaci výše smluvní pokuty či její zrušení.

## **Článek VII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
2. Smlouva je vyhotovena v pěti (5) stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží každý povinný z předkupního práva, dva předkupník a jeden bude použit jako příloha návrhu na vklad předkupního práva jako práva věcného do katastru nemovitostí.
3. Smlouva může být upřesněna či měněna písemnými číslovanými dodatky. V takových dodatcích smluvní strany společně přesně specifikují, jaké ustanovení původní smlouvy je měněno, popř. rušeno. Ke změnám či doplněním neprovedeným písemnou formou se nepřihlíží.
4. Pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy je nebo se kdykoliv stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít

žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků z této Smlouvy a smluvní strany se zavazují nahradit tento neplatný nebo nevymahatelný závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního závazku.

5. Veškeré písemnosti doručované mezi smluvními stranami v souvislosti s touto smlouvou budou považovány za doručené:
  - a) pátý pracovní den od okamžiku jejich prokazatelného odeslání druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, anebo
  - b) v okamžik skutečného doručení zásilky druhé smluvní straně;  
a to podle toho, která z uvedených skutečností nastane dříve.
6. Uhrazením jakékoli smluvní pokuty vyplývající z této Smlouvy není dotčeno právo předkupníka požadovat náhradu škody.
7. Nedílnou součástí této Smlouvy je Příloha č. 1 – projektová dokumentace „stavební úpravy a přístavba rodinného domu č. 154 a č. 163 vypracovaná Ing. Jiřím Janouškem, datum 2. 5. 2016, č. zak. Z-1997-027, stupeň dokumentace k dodatečnému povolení“.
8. Smlouva a právní vztahy z ní vzniklé se řídí právem České republiky. Vztahy, které nejsou výslovně upraveny touto Smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
9. Veškeré spory mezi smluvními stranami vznikající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny, pokud možno, nejprve smírně. Nebude-li smírného řešení dosaženo, budou spory vyřešeny u příslušného soudu.
10. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, že byla uzavřena po jejich vzájemném projednání, že představuje přesný a vážný projev jejich svobodné vůle, že neuzavřely tuto Smlouvu za nevýhodných nebo jinak nepříznivých podmínek, na důkaz čehož připojují smluvní strany k této Smlouvě své podpisy.
11. Smluvní strany se dohodly, že předkupník uveřejní smlouvu prostřednictvím registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), bez zbytečného odkladu po podpisu Smlouvy oběma smluvními stranami.
12. Správce pozemků se v souladu s čl. I odst. 4 Smlouvy zavazuje bez zbytečného odkladu poté, co bude předkupní právo jako právo věcné zapsáno do evidence katastru nemovitostí, vyslovit souhlas s provedením Stavebních úprav na Pozemcích jako stavby trvalé pro účely dodatečného povolení Stavebních úprav, a to formou uzavření smlouvy o právu provést stavbu, případně jinou formou požadovanou příslušným stavebním úřadem. Poruší-li Správce pozemků závazek dle předchozí věty, jsou povinni z předkupního práva oprávnění od této smlouvy odstoupit s tím, že doručením odstoupení od Smlouvy dle této věty předkupní právo zřízené Smlouvou zanikne.

**Článek VIII.**

**Doložka obce**

1. Předkupník prohlašuje, že byla splněna podmínka platnosti právního jednání jeho schválením ..... konaném dne usnesením č. .... .

Správce pozemků:

Vlastníci stavby:

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

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

\_\_\_\_\_  
za **Městskou část Praha 10**,  
Bc. Jakub Brzoň,  
vedoucí odboru majetkoprávního  
Úřadu městské části Praha 10

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

Příloha č. 1  
Zákres staveb a pozemků