



Městská část Praha-Žitná

Zastupitelstvo městské části

22. zasedání
dne 25.11.2025

USNESENÍ č. 161/25/ZMČ

k Dohodě o sloučení práv stavby

Zastupitelstvo městské části po projednání

I. bere na vědomí

žádost zástupce Rytířského řádu Křižovníků s červenou hvězdou o sloučení 2 práv stavby, do 1 práva stavby na 1 list vlastnictví u bytového domu Žitná 1301/48c, Praha-Žitná, na základě požadavku katastru nemovitostí podmiňujícího zapsání stavby.

II. schvaluje

Dohodu o sloučení práv stavby s Rytířským řádem Křižovníků s červenou hvězdou (RŘK), Platnéřská 191/4, 110 00 Praha 1 – Staré Město, IČO: 00408026 a Křižovnickým bytovým družstvem Žitná (BD), Platnéřská 191/4, 110 00 Praha 1 – Staré Město, IČO: 09762825, jejíž předmětem je u pozemku parc. č. 260/1 k. ú. Žitná zrušení Práva stavby 2 ze Smlouvy o právu stavby mezi RŘK a BD ze dne 27.5.2021 a rozšíření Práva stavby 1 ze Smlouvy o právu stavby mezi MČ a BD ze dne 8.3.2021 i na předmětný pozemek parc. č. 260/1 k. ú. Žitná.

III. pověřuje

starostu uzavřením Dohody o sloučení práv stavby dle odst. II, která je přílohou usnesení.

Martina Postupová
1.místostarostka

Martin Tumpach
starosta

Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou

se sídlem v Praze 1, Staré Město, Platněřská 191/4, PSČ 110 00, IČ: 00408026
církevní právnická osoba zapsaná v Rejstříku evidovaných právnických osob vedeném
Ministerstvem kultury ČR, ev. č. 8/2-14/1994
číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx vedený u xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
který zastupuje jako statutární orgán velmistr, PharmDr. Mgr. Josef Šedivý O.Cr.
(dále jen „**Řád**“ nebo „**smluvní strana**“)

a

Městská část Praha – Ďáblice

se sídlem: Osinalická 1104/13, Praha 8 – Ďáblice, IČ: 00231266
městská část, které je svěřena správa vybraného majetku ve vlastnictví hlavního města Prahy
číslo účtu: 501855998/6000 vedený u PPF banky a.s.
kterou zastupuje starosta: Ing. Mgr. Martin Tumpach
(dále jen „**MČ**“ nebo „**smluvní strana**“)

a

Křižovnické bytové družstvo Ďáblice,

se sídlem v Praze 1, Staré Město, Platněřská 191/4, PSČ 110 00, IČ: 09762825,
číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx vedený u xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
družstvo zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka
8856
které zastupují vždy společně dva členové tříčlenného představenstva společně, zde:
předseda představenstva: Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou,
který při výkonu funkce zastupuje Mgr. T.G. O.Cr.
a člen představenstva: Holub & David, advokátní kancelář s.r.o.,
kterou při výkonu funkce zastupuje JUDr. Ing. J.D., LL.M.
(dále jen „**stavebník**“ nebo „**smluvní strana**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku
v souladu s ust. § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v pl. znění
(dále jen „Občanský zákoník“)
tuto

DOHODU O SLOUČENÍ PRÁV STAVBY

Článek I.

Úvodní prohlášení

I.1. Mezi MČ a stavebníkem došlo dne 08.03.2021 k uzavření Smlouvy o právu stavby ve vztahu k pozemku parc. č. 259, ostatní plocha, o výměře 852 m² v k.ú. Ďáblice, obec Praha, zapsán na LV č. 860. Vlastníkem tohoto pozemku je hlavní město Praha a jeho správa je svěřena MČ. Právo stavby bylo zapsáno na LV č. 1855 pro k.ú. Ďáblice s platností do 21.04.2120. Předmětné právo stavby spočívá v oprávnění stavebníka (viz čl. I.4. Smlouvy o právu stavby) zbudovat na pozemku areál tvořený bytovým domem („stavba“) a souvisejícími plochami jako parkoviště, skladové a obslužné plochy, komunikace, chodníky, přípojky, plochy zeleně a další související stavby („ostatní plochy a stavby“). Tento areál měl být součástí předmětného práva stavby.

(Výše uvedené právo stavby k pozemku parc. č. 259 v k.ú. Ďáblice dále jen jako „**Právo stavby 1**“)

I.2. Mezi Řádem a stavebníkem došlo dne 27.05.2021 k uzavření Smlouvy o právu stavby ve vztahu k pozemku parc. č. 260/1, zahrada, o výměře 2833 m² v k.ú. Ďáblice, obec Praha, zapsán na LV č. 750. Vlastníkem tohoto pozemku je Řád. Právo stavby bylo zapsáno na LV č. 1855 pro k.ú. Ďáblice s platností do 04.06.2120. Předmětné právo stavby spočívá v oprávnění stavebníka (viz čl. I.4. Smlouvy o právu stavby) zbudovat na pozemku areál tvořený bytovým domem („stavba“) a souvisejícími plochami jako parkoviště, skladové a obslužné plochy, komunikace, chodníky, přípojky, plochy zeleně a další související stavby („ostatní plochy a stavby“). Tento areál měl být součástí předmětného práva stavby.

(Výše uvedené právo stavby k pozemku parc. č. 260/1 v k.ú. Ďáblice dále jen jako „**Právo stavby 2**“)

I.3. Vybudovaný a zkolaudovaný bytový dům č. p. 1301, který byl postaven na pozemcích zatížených Právem stavby 1 a Právem stavby 2 však na základě ohlášení příslušnému katastrálnímu úřadu nebyl zapsán do katastru nemovitostí jakožto součást Práva stavby 1 a Práva stavby 2 z důvodu právního názoru Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, spočívajícího v tom, že bytový dům č. p. 1301 nemůže být součástí těchto dvou práv stavby.

I.4. S ohledem na skutečnost uvedenou v čl. I.3. této dohody výše se smluvní strany po konzultaci s příslušným katastrálním úřadem dohodly na uzavření této dohody, v jejímž důsledku bude namísto Práva stavby 1 a Práva stavby 2 existovat jediné právo stavby zatěžující oba pozemky parc. č. 259 a 260/1 v k.ú. Ďáblice a jehož součástí bude předmětná stavba – bytový dům č. p. 1301.

Článek II.

Předmět dohody

II.1. Dohodou mezi stavebníkem a Řádem se tímto k okamžiku účinnosti této dohody zrušuje **Právo stavby 2**, tj. právo stavby k pozemku parc. č. 260/1 v k.ú. Ďáblice. Oprávněnost plnění učiněných či splatných před účinností této dohody tím není dotčena.

II.2. Dohodou mezi stavebníkem, Řádem a MČ se tímto k okamžiku účinnosti této dohody **Právo stavby 1 rozšiřuje i na pozemek Řádu parc. č. 260/1 v k.ú. Ďáblice.** Řád tak jako vlastník pozemku parc. č. 260/1 v k.ú. Ďáblice zatíženého právem stavby ve prospěch stavebníka přistupuje ke smlouvě, kterou se zřizuje Právo stavby 1, tj. Smlouvě o právu stavby ze dne 08.03.2021.

Článek III.

Dodatek č. 1 ke Smlouvě o právu stavby

III.1. Řád, MČ a stavebník jakožto na základě výše uvedeného ujednání II.2. smluvní strany Smlouvy o právu stavby ze dne 08.03.2021 (dále jen jako „Smlouva“) se tímto dohodly na následujících změnách, resp. doplnění Smlouvy:

III.2.1. Označení MČ se ve Smlouvě mění ze stávajícího „vlastník“ na „vlastník 1“.

III.2.2. Jako další smluvní strana se do Smlouvy přidává Řád, který bude ve Smlouvě označován jako „vlastník 2“.

III.2.3. Hovoří-li se v posledním odstavci čl. III. a v čl. IV. Smlouvy o „vlastníkovi“, jsou tím myšleni jak vlastník 1, tak vlastník 2 s tím, že prohlášení vlastníka 1 se vztahují k pozemku parc. č. 259 v k.ú. Ďáblice a prohlášení vlastníka 2 se vztahují k pozemku parc. č. 260/1 v k.ú. Ďáblice.

III.2.4. V čl. I. Smlouvy se za odst. I.3. se vkládá nový odst. I.4. (a stávající odstavce se přechíslovávají z I.4. na I.5. a z I.5. na I.6.) následujícího znění: „*Vlastník 2 prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 260/1, zahrada, o výměře 2833 m² v katastrálním území Ďáblice, obec Praha, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 750 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Na základě této smlouvy a za podmínek níže uvedených **zřizuje** vlastník 2 k pozemku uvedenému v tomto odstavci (tj. k pozemku parc. č. 260/1 v k.ú. Ďáblice) ve prospěch stavebníka právo stavby a zavazuje se zajistit mu řádný a nerušený výkon jeho práva a povinností a ten jej jako věc nemovitou přijímá do svého vlastnictví a zavazuje se za něj platit vlastníkov 2 stavební plat. Smluvní strany výslovně prohlašují, že právo stavby se vztahuje na celý pozemek. **Smluvní strany dále výslovně prohlašují, že právo stavby dle této smlouvy (tj. dle odst. I.3. této smlouvy právo stavby ve prospěch stavebníka k pozemku vlastníka 1 parc. č. 259 v k.ú. Ďáblice a dle tohoto odstavce I.4. právo stavby ve prospěch stavebníka k pozemku vlastníka 2 parc. č. 260/1 v k.ú. Ďáblice) opravňuje jako jedno právo stavby zřízené ke dvěma pozemkům stavebníka ke zbudování jedné stavby, resp. areálu (viz níže) na obou těchto pozemcích***

(pozemek parc. č. 260/1 v k.ú. Ďáblice a výše specifikovaný „pozemek“ parc. č. 259 v k.ú. Ďáblice dále společně jen jako „pozemek“).

III.2.5. V čl. I. Smlouvy se za odst. I.6. vkládá nový odstavec I.7. následujícího znění: „*Stavebník se zavazuje po celou dobu přípravy projektu projekt konzultovat s vlastníkem 2.*“

III.2.6. V čl. II. Smlouvy se za odst. II.5. vkládá nový odst. II.6. následujícího znění: „*Smluvní strany si tímto ujednávají, že při naplnění zákonného pravidla § 1255 Občanského zákoníku, dle kterého při zániku práva stavby případně stavba jako součást práva stavby vlastníkov zatíženého pozemku, případně tato stavba do podílového spoluvlastnictví vlastníka 1 a vlastníka 2 v poměru 852/3685 pro vlastníka 1 a 2833/3685 pro vlastníka 2.*“

III.2.7. V čl. III. Smlouvy se za odst. III.1. vkládá nový odst. III.2. (a stávající odstavce se přechíslovávají z III.2. na III.3., III.3. na III.4. a III.4. na III.5.) následujícího znění: „*Výše uvedené ujednání III.1. sjednává stavební plat ve vztahu mezi stavebníkem a vlastníkem 1. Ve vztahu mezi stavebníkem a vlastníkem 2 se sjednává:*

a) stavební plat ve výši 183.901,- Kč (slovy: sto osmdesát tři tisíc devět set jedna korun českých), a to za každý rok trvání práva stavby po dobu prvních 30 (třiceti) let ode dne kolaudace areálu či jeho uvedení do trvalého užívání, kdy stavební plat za první rok bude hrazen v poměrné části od 1. dne následujícího měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém nastanou právní účinky posledního nezbytného povolení vydaného příslušným orgánem veřejné moci pro užívání a provozování areálu,

b) a dále stavební plat ve výši 459.753,- Kč (slovy: čtyři sta padesát devět tisíc sedm set padesát tři korun českých), a to za každý rok trvání práva stavby po uplynutí doby uvedené v písm. a) tohoto odstavce.

Stavební plat je splatný vždy do konce příslušného kalendářního roku, za nějž se hradí. Smluvní strany se zavazují v případě, že bude z jakéhokoli důvodu nutné vypracovat znalecký posudek ohledně výše stavebního platu, předem si odsouhlasit volbu osoby soudního znalce, kterého stavebník pověří vypracováním znaleckého posudku.“

III.2.8. V čl. V. Smlouvy se v odst. V.3. za písm. b) vkládá písm. c) následujícího znění: „adresou pro doručování vlastníkov 2: Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou, Platněřská 191/4, 110 00 Praha 1, Staré Město“

III.3. Ostatní ujednání Smlouvy o právu stavby ze dne 08.03.2021 nedotčená tímto Dodatkem č. 1 zůstávají beze změny.

III.4. Tento Dodatek č. 1 nabývá platnosti a účinnosti dnem účinnosti této dohody.

Článek IV. Doručování

IV.1. Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně, doporučenou listovní zásilkou nebo poštovní zprávou prostřednictvím datové schránky.

IV.2. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručeno:

1) při doručování osobně:

- dnem faktického přijetí oznámení příjemcem; nebo
- dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek; nebo
- dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek, a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít; nebo

2) při doručování prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb:

- dnem předání listovní zásilky příjemci; nebo dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle bodu IV.3. písm. a), b) nebo c) této smlouvy.

3) při doručování poštovní zprávou prostřednictvím datové schránky:

- 10. kalendářním dnem následujícím po dni, ve kterém byla poštovní zpráva doručena do datové schránky příjemce nebo dnem přihlášení oprávněné osoby, pokud nastane dříve.

IV.3. Ke dni podpisu této dohody je:

- a) adresou pro doručování Řádu:
Platněřská 191/4, Praha 1, Staré Město, PSČ 110 00,
- b) adresou pro doručování MČ:
Osinalická 1104/13, Praha 8 – Ďáblice
- c) adresou pro doručování stavebníkovi:
Platněřská 191/4, Praha 1, Staré Město, PSČ 110 00

IV.4. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla či místa bydliště, a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu a současně předá druhé smluvní straně novou adresu pro doručování na území

České republiky. V případě nesplnění tohoto závazku se za řádnou adresu pro doručování považuje vždy adresa řádně dohodnutá smluvními stranami.

Článek V. Závěrečná ustanovení

V.1. Všechna dřívější ujednání, ať už písemná nebo ústní, mezi smluvními stranami, která se týkají předmětu této dohody a nejsou v ní obsažena, se stávají jejím podpisem neúčinnými.

V.2. V ostatních věcech touto dohodou neupravených se právní vztahy mezi smluvními stranami řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku, případně dalšími právními předpisy.

V.3. Tato dohoda může být měněna pouze písemnými a očíslovanými dodatky, jinak jsou takové změny neplatné.

V.4. Pokud by kterékoliv ustanovení této dohody bylo shledáno neplatným či nevykonatelným, ostatní ustanovení této dohody tím zůstávají nedotčena. Smluvní strany se zavazují tato neplatná ustanovení nahradit bez zbytečného odkladu takovým ustanovením, které bude platné a nejbližší původnímu záměru smluvních stran.

V.5. Doložka platnosti právního úkonu dle zákona o hl. m. Praze:

MČ prohlašuje, že na její straně byly splněny všechny podmínky pro sjednání této Dohody o sloučení práv stavby, a že uzavření této dohody bylo schváleno Zastupitelstvem Městské části Praha-Žitovské náměstí dne 25.11.2025, usnesením č. xxx/25/ZMČ. Toto prohlášení se činí podle ustanovení § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek tohoto zákona.

V.6. Dohoda je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má právní sílu originálu. Každá ze smluvních stran obdrží jeden podepsaný stejnopis a jeden stejnopis je určen jako příloha návrhu na vklad věcných práv dle této dohody. Dohoda nabývá platnosti a účinnosti podpisem všemi smluvními stranami, pokud tato dohoda nebo zákon nestanoví jinak.

V.7. Smluvní strany prohlašují, že si text této dohody před jejím podpisem přečetly, že mu rozumí, nemají proti němu námitky ani návrhy na jeho změnu nebo doplnění, že obsahuje projev jejich vážné, svobodné a určité vůle. Dále prohlašují, že při jejím uzavírání nebylo vůči druhé smluvní straně zneužito tísňe, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení, lehkomyšlnosti a majetkové hodnoty plnění z této smlouvy nejsou vzájemně v hrubém nepochopení. Na důkaz toho připojují své podpisy.

v Praze, dne

v Praze, dne

.....
Mgr. PharmDr. Josef Šedivý, O.Cr.
velmistr
(Řád)

.....
Ing. Mgr. Martin Tumpach
starosta
(MČ)

v Praze, dne

v Praze, dne

.....
Mgr. T.G. O.Cr.
za předsedu představenstva družstva
(*stavebník*)

.....
JUDr. Ing. J.D., LL.M.
za člena představenstva družstva
(*stavebník*)