

Pod Juliskou, a.s.

a

Městská část Praha 6

SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ DAROVACÍ

Níže uvedené smluvní strany uzavřely v souladu s § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**OZ**“), níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o budoucí smlouvě darovací („**Smlouva**“):

- (1) **Pod Juliskou, a.s.**, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 036 68 231, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 20281 (dále jen „**Budoucí dárce**“);
- (2) **Městská část Praha 6**, se sídlem Čs. armády 601/23, Praha 6, Bubeneč, PSČ: 160 52, IČ 000 63 703, (dále jen „**Budoucí obdarovaný**“) (Budoucí dárce a Budoucí obdarovaný společně dále jen „**Smluvní strany**“ a jednotlivě dále jen „**Smluvní strana**“); a

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A.** Budoucí dárce je vlastníkem nemovitostí zapsaných ke dni podpisu této Smlouvy na LV 2645, k. ú. Dejvice, které tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Nemovitosti**“);
- B.** Dne 31. 8. 2018 podepsala společnost SNEO, a.s., se sídlem Nad alejí 1876/2, Břevnov, 162 00 Praha 6, IČ 271 14 112 (dále jen „**SNEO**“), společnost PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED, se sídlem Aglas Fylaxeos & Polygnostou, 212, C & I CENTER BUILDING, 2. patro, 3082, Limassol, Kyperská republika, registrační číslo: HE 295402 (dále jen „**Ručitel**“) a společnost DRA development s.r.o., se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 072 48 890 (dále jen „**DRA Development**“) rámcovou smlouvu o převodu podílu (dále jen „**Rámcová smlouva**“);
- C.** V souladu s čl. 5.2 Rámcové smlouvy se společnost DRA Development zavázala předložit Budoucímu obdarovanému závazný návrh smlouvy na realizaci investice do veřejně přístupné občanské vybavenosti nebo zeleně na území Městské části Praha 6 v souladu s Nabídkou (jak je tento pojem definován v Rámcové smlouvě) (dále jen „**Nabídka**“), a to do 3 měsíců ode dne podpisu Rámcové smlouvy, přičemž Budoucí obdarovaný potvrzuje, že tato povinnost byla splněna dne 30. listopadu 2018 při předložení prvního písemného návrhu této Smlouvy Budoucímu obdarovanému;
- D.** Dle Rámcové smlouvy a Nabídky se společnost DRA Development zavázala zajistit, že Budoucí dárce, jako spřízněná osoba se společností DRA Development, převede na Budoucího obdarovaného pozemky, které tvoří část Nemovitostí, v blízkosti stadionu pod Juliskou, v k.ú. Dejvice, obec Praha, k dnešnímu dni zapsaných na LV 2645 s celkovou výměrou min. 6.757 m² (část Nemovitostí, která bude předmětem Darovací smlouvy dále jen „**Darované pozemky**“). V Nabídce je obsažena předběžná orientační specifikace Darovaných pozemků ke dni podání Nabídky. Smluvní strany předpokládají, že Darované pozemky budou zahrnovat pozemky a/nebo jejich části, které jsou ke dni podpisu této Smlouvy evidovány v katastru nemovitostí pod parc. č. 2720/2, 2719/1 a/nebo 2720/9. Předběžné a orientační zakreslení Darovaných pozemků do katastrální mapy tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy;
- E.** Budoucí obdarovaný souhlasí s převzetím dluhu společnosti DRA Development z Rámcové smlouvy na Budoucího dárce, kterému odpovídá závazek poskytnout investici do veřejně přístupné občanské vybavenosti nebo zeleně na území Městské části Praha 6 v souladu s Nabídkou, uzavřít smlouvu o bezúplatném převodu Darovaných pozemků a převést (resp. zajistit převedení) Darovaných pozemků na Budoucího obdarovaného a s převzetím s tím souvisejících peněžitých a/nebo nepeněžitých dluhů DRA Development;
- F.** Budoucí dárce se chystá vybudovat na části Nemovitostí projekt Rezidence Juliska - bytové domy a související infrastrukturu (dále jen „**Projekt**“), přičemž předběžná specifikace Projektu je příloha č. 2 této Smlouvy. Vzhledem k tomu, že Projekt je ve stadiu přípravy a v souvislosti s realizací Projektu dojde ke změně vytyčení hranic pozemků tvořících Nemovitosti na základě jednoho a/nebo vícero geometrických plánů, nelze k dnešnímu dni dostatečně určitě vymezit Darované pozemky. Z tohoto důvodu se Smluvní strany se dohodly, že přesná specifikace Darovaných pozemků bude obsažena v Darovací smlouvě;
- G.** Budoucí obdarovaný bere na vědomí a souhlasí s tím, že Budoucí dárce dne 30.7.2018 podal

návrh na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem, týkající se části Nemovitostí, a tedy také části Darovaných pozemků, kterým navrhl změnu funkce využití z TVE na OV-E. V případě schválení změny územního plánu, kterou lze očekávat před podpisem Darovací smlouvy (jak je tento pojem definován níže v čl. 1.1), dojde k dodatečnému zhodnocení části Darovaných pozemků, které budou na Budoucího obdarovaného převedeny a případně umožní kromě veřejně přístupné zeleně také realizaci stavby sloužící občanské vybavenosti;

- H. Budoucí dárce jako osoba spřízněná se společností DRA Development si přeje v souladu s Rámcovou smlouvou a dohodou Smluvních stran darovat Budoucímu obdarovanému Darované pozemky, a to za podmínek sjednaných v této Smlouvě;
- I. Budoucí obdarovaný má zájem nabýt Darované pozemky do svého výlučného vlastnictví, a to za podmínek sjednaných v této Smlouvě;

DOHODY SE SMLUVNÍ STRANY NÁSLEDOVNĚ:

1 VÝKLAD

- 1.1 Výrazy uvedené níže mají v této Smlouvě, pokud není výslovně stanoveno jinak nebo pokud kontext nevyžaduje jinak, následující význam:

„Budoucí dárce“	má význam stanovený v záhlaví této Smlouvy;
„Budoucí obdarovaný“	má význam stanovený v záhlaví této Smlouvy;
„Darovací smlouva“	má význam uvedený v článku 2.1 této Smlouvy;
„Darované pozemky“	má význam uvedený v bodu D preambule této Smlouvy;
„DRA Development“	má význam uvedený v bodu B preambule této Smlouvy;
„Long Stop Date“	má význam uvedený v článku 3.3 této Smlouvy;
„Nabídka“	má význam uvedený v Rámcové smlouvě;
„Nemovitosti“	mají význam uvedený v bodu A preambule této Smlouvy;
„OZ“	znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;
„Oznámení o zahájení stavby“	má význam uvedený v článku 3.2 této Smlouvy;
„Projekt“	má význam uvedený v bodu E preambule této Smlouvy;
„Projekt MČ“	má význam uvedený v článku 3.11 této Smlouvy;
„Rámcová smlouva“	má význam uvedený v bodu B preambule této Smlouvy;
„Ručitel“	má význam stanovený v bodu B preambule této Smlouvy;
„Ručitelské prohlášení“	má význam uvedený v článku 7.1 této Smlouvy;
„Smlouva“	má význam stanovený v záhlaví této Smlouvy;
„Smluvní strany“ a „Smluvní strana“	má význam stanovený v záhlaví této Smlouvy;
„SNEO“	má význam uvedený v bodu B preambule této Smlouvy;

„ Stavební zákon “	znamená zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění;
„ Výzva “	má význam stanovený v článku 3.1 této Smlouvy;
„ Zahájení stavby “	má význam uvedený v článku 3.2 této Smlouvy;
„ Zákon o registru smluv “	má význam stanovený v článku 8.3 této Smlouvy.

- 1.2 Odkazuje-li tato Smlouva na článek nebo přílohu nebo preambuli, rozumí se tím příslušný článek či příloha či preambule této Smlouvy, není-li výslovně uvedeno či nevyplývá-li z kontextu něco jiného. Jednotné číslo zahrnuje množné a naopak, nevyžadují-li souvislosti, v nichž je výrazu použito, něco jiného. Úvodní ustanovení (preambule) této Smlouvy i její přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy.
- 1.3 Vzhledem k tomu, že je tato Smlouva výsledkem vyjednávání obou Smluvních stran, Smluvní strany sjednávají, že žádný její článek nebo ustanovení nelze přisoudit výlučně jedné z nich s tím, že jej v rámci jednání o této Smlouvě použila jako první.

2 PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1 Na základě této Smlouvy se Smluvní strany zavazují za podmínek stanovených touto Smlouvou uzavřít v určené lhůtě darovací smlouvu (dále jen „**Darovací smlouva**“), jejímž předmětem bude závazek Budoucího dárce darovat Budoucímu obdarovanému Darované pozemky a převést na Budoucího obdarovaného výlučné vlastnické právo k Darovaným pozemkům a tomu odpovídající povinnost Budoucího obdarovaného Darované pozemky přijmout.

3 UZAVŘENÍ DAROVACÍ SMLOUVY

- 3.1 Každá Smluvní strana se zavazuje, že za podmínek stanovených touto Smlouvou uzavře s druhou Smluvní stranou Darovací smlouvu nejpozději do 90 dnů ode dne, v němž povinná Smluvní strana obdrží výzvu oprávněné Smluvní strany k uzavření Darovací smlouvy (dále jen „**Výzva**“). Smluvní strany sjednávají, že Výzva musí být písemná, musí být povinné Straně odeslána na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy (nebo jinou adresu, kterou povinná Smluvní strana za tímto účelem sdělí oprávněné Smluvní straně) způsobem umožňujícím prokázání doručení přípustným pro doručování ve smyslu článku 5 této Smlouvy.
- 3.2 Smluvní strany jsou oprávněny učinit Výzvu k uzavření Darovací smlouvy kdykoli poté, co dojde k uplynutí šesti (6) měsíců od faktického zahájení stavebních prací směřujících k výstavbě budov, které mají být postaveny na Nemovitostech v rámci Projektu (dále jen „**Zahájení stavby**“). Budoucí dárce je povinen oznámit Budoucímu obdarovanému, že došlo k Zahájení stavby, a to bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastane (dále jen „**Oznámení o zahájení stavby**“).
- 3.3 Smluvní strany se zavazují učinit Výzvu nejpozději do 6 měsíců ode dne, v němž byla příslušná Smluvní strana poprvé oprávněna dle předchozího článku 3.2 učinit Výzvu (dále jen „**Long Stop Date**“). Výzva se považuje za řádně učiněnou ke dni jejího odeslání oprávněnou Smluvní stranou v souladu s článkem 3.1. této Smlouvy.
- 3.4 Smluvní strany prohlašují a souhlasí, že ke dni uzavření této Smlouvy není možné přesně určit, které části Nemovitostí budou případně dotčeny stavbou Projektu a související infrastruktury (zejména, nikoliv však výlučně, přístupovou cestou, kolektorem, podzemní stavbou, oplocením) a jaké požadavky na stavbu budou vyplývat z územního rozhodnutí či jiných veřejnoprávních povolení a proto ke dni uzavření této Smlouvy nelze dostatečně určitě specifikovat, které části Nemovitostí budou v budoucnu představovat Darované pozemky a pozemky nezbytné pro Projekt. S ohledem na výše uvedené se Smluvní strany dohodly, že ke specifikaci Darovaných pozemků dojde na základě dohody Smluvních stran bez zbytečného odkladu poté, co Budoucí obdarovaný obdrží Oznámení o zahájení stavby, a to na základ následujících pravidel:
 - 3.4.1 Návrh přesného vymezení Darovaných pozemků předloží Budoucí dárce Budoucímu obdarovanému ke schválení do 30 dnů od učinění Výzvy a budou-li Darované pozemky vymezeny v souladu s touto Smlouvou, Budoucí obdarovaný se zavazuje nejpozději do 30 dnů od obdržení písemného návrhu Budoucího dárce vymezení

- Darovaných pozemků písemně schválit (nebudou-li k tomu Budoucímu obdarovanému bránit vážné důvody).
- 3.4.2 Celková výměra Darovaných pozemků bude min. 6.757 m², tímto není dotčeno ustanovení čl. 3.8.
- 3.4.3 Darované pozemky nebudou mít vyčerpaný koeficient zastavitelnosti (koeficient podlažních ploch) a nebudou použity k naplnění koeficientu zeleně v důsledku Projektu nebo jiného záměru; v případě vyčerpání/použití koeficientu bude postupováno v souladu s čl. 3.7 a podmínka sjednaná v tomto čl. 3.4.3 se neuplatní.
- 3.4.4 Darované pozemky budou mít funkční plochu ZMK, OV-E, SV-F, TVE nebo lepší. Orientační a předběžné zakreslení Darovaných pozemků do katastrální mapy s vyznačením funkční plochy dle stávajícího územního plánu tvoří přílohu č. 3. Budoucí obdarovaný bere na vědomí, že Budoucí dárce podal dne 30.7.2018 návrh na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem, týkající se části Nemovitostí, a tedy také části Darovaných pozemků, kterým navrhl změnu funkce využití z TVE na OV-E.
- 3.4.5 K části Darovaných pozemků vyznačených v Příloze č. 3 s funkční plochou TVE bude (i) zajištěno právo přístupu chodců a motorových vozidel (osobních i nákladních) z Darovaných pozemků na místní komunikaci po příjezdové komunikaci v šířce min. 3 m a (ii) zajištěno právo umístění inženýrských sítí v, na i nad zemí, v rozsahu minimálně vodovodní/kanalizační/plynovodní přípojka, kabel NN, kabel VN, vedení elektronických komunikací na nejbližší řad a/nebo na dostatečně dimenzovanou přípojku. Náklady vynaložené Budoucím dárce za účelem splnění této podmínky (včetně poměrných nákladů na údržbu, provoz a opravu příslušných nemovitých věcí) budou v předem odsouhlasené výši hrazeny ze strany Budoucího obdarovaného.
- 3.4.6 Darované pozemky nebudou zatíženy (i) žádnými věcnými právy, s výjimkou (a) věcných práv vyplývajících z výpisu z katastru nemovitostí LV 2645, k. ú. Dejvice ke dni Nabídky, (b) práv zřízených dle čl. 3.4.5 nebo (c) služebnosti/věcného břemene či jiného věcného práva zřízeného v souvislosti s realizací Projektu či s ohledem na vedení a infrastrukturu nacházející na/v Darovaných nemovitostech, a to zejména v souvislosti s umísťováním pozemních komunikací, chodníků, vedení elektrického proudu, plynu, telekomunikačních vedení a dalších vedení, kolektorů, jakož i umísťování zařízení souvisejících s uvedenými vedeními, zajišťováním vstupu na nemovitosti a projíždění nemovitostmi apod. (včetně přístupu pro hasiče, přístupu k infrastruktuře, energetického zařízení, kolektoru či jiného vedení), ani (ii) žádnými nájemními právy či jinými užívacími právy k Darovaným pozemkům. Darované pozemky nebudou postiženy žádným (i) výkonem rozhodnutí, (ii) exekucí, (iii) daňovou exekucí či jiným obdobným způsobem, a (iv) uzavření Darovací smlouvy nebude představovat porušení předkupního práva třetí osoby či jakékoli povinnosti či zákazu, které by se mohly na Budoucího dárce vztahovat, či které by mohly jakýmkoli způsobem představovat zpochybnění platnosti, účinnosti a/nebo vymahatelnosti Darovací smlouvy či převodu vlastnického práva k Darovaným pozemkům na Budoucího obdarovaného („**Nepřípustné závady**“). Nepřípustné závady podle tohoto odstavce musí být ke dni uzavření Darovací smlouvy vymazány z katastru nemovitostí a nezapisované Nepřípustné závady musí být ke dni uzavření Darovací smlouvy platně a účinně zrušeny, což musí být Budoucímu obdarovanému věrohodně písemně prokázáno s dostatečným předstihem před uzavřením Darovací smlouvy. Smluvní strany se dále pro vyloučení všech pochyb dohodly, že za Nepřípustné závady se nepovažuje umístění stávajícího vedení parovodu a/nebo dalšího zařízení ve vlastnictví Veolia Energie Praha, a.s. a/nebo jakékoliv jiné entity ze skupiny Veolia (společně dále jen „**Parovod**“) na Darovaných pozemcích a zákonná či jiná omezení vyplývající z umístění Parovodu.
- 3.4.7 V případě, že za účelem specifikace Darovaných pozemků bude potřeba vyhotovit geometrický plán, zavazuje se Budoucí dárce tento geometrický plán vyhotovit na vlastní náklady bez zbytečného odkladu po schválení přesného vymezení Darovaných pozemků ze strany Budoucího obdarovaného.
- 3.4.8 V případě, že výměra Darovaných pozemků přesáhne předpokládanou výměru 6.757 m², zavazuje se Budoucí obdarovaný přijmout Darované pozemky i v rozsahu

přesahující předpokládanou výměru 6.757 m², bez nároku Budoucího dárce na doplatek či jakoukoli jinou formu kompenzace.

- 3.5 Vlastnické právo k Nemovitostem přejde spolu se všemi právy a povinnostmi, která nejsou v rozporu s touto Smlouvou, na Budoucího obdarovaného provedením vkladu vlastnického práva k Darovaným pozemkům na základě Darovací smlouvy do katastru nemovitostí, a to s účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 3.6 V případě, že Budoucí dárce z důvodů výlučně na straně Budoucího dárce neuzavře s Budoucím obdarovaným Darovací smlouvu ve lhůtě 90 dní od doručení Výzvy, a to ani v dodatečné lhůtě 30 dní od písemné výzvy Budoucího obdarovaného, je Budoucí obdarovaný oprávněn požadovat po Budoucím dárci zaplacení smluvní pokuty ve výši 24.454.115,- Kč, a Budoucí dárce se zavazuje smluvní pokutu ve lhůtě do 30 dní od doručení písemné výzvy Budoucího obdarovaného zaplatit. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že splnění veškerých požadavků a podmínek uvedených v čl. 3.4 je výlučně na straně Budoucího dárce, Budoucí obdarovaný se zavazuje poskytnout Budoucím dárci veškerou rozumně požadovanou součinnost za účelem jejich splnění. Smluvní strany se dohodly, že uhrazením smluvní pokuty zanikne závazek Budoucího dárce převést bezplatně na Budoucího obdarovaného Darované pozemky a tato Smlouva zanikne.
- 3.7 V případě, že Darované pozemky nebudou splňovat parametr navyčerpaných/nepoužitých koeficientů uvedený v čl. 3.4.3, zavazuje se Budoucí obdarovaný přijmout Darované pozemky i s vyčerpanými/použitými koeficienty, budou-li splňovat parametry uvedené v čl. 3.4 s výjimkou výměry a/nebo navyčerpaných/použitých koeficientů, a Budoucí dárce se v Darovací smlouvě zaváže uhradit Budoucímu obdarovanému peněžitý dar v částce odpovídající ocenění výměry pozemků, které mají vyčerpané/použité koeficienty zastavitelnosti (koeficient podlažních ploch) a koeficienty zeleně, a to cenou za m² dle druhu pozemku s příslušnou funkční plochou z ocenění stanového znaleckým posudkem, který tvoří součást Nabídky. V případě, že pro část Darovaných pozemků se současnou funkční plochou TVE dojde ke změně na OV-E či lepší, bude peněžitý dar dle předchozí věty snížen o zhodnocení příslušných pozemků, a to rozdílem mezi cenou pozemků s funkční plochou OV-E (či lepší) a TVE stanovenou v znaleckém posudku, který tvoří součást Nabídky. Smluvní strany se dohodly, že bez ohledu na jakékoliv ustanovení této Smlouvy nebudou mít Darované pozemky navyčerpané/použité koeficienty zastavitelnosti (koeficient podlažních ploch) a koeficienty zeleně v části Darovaných pozemků vyznačených v Příloze č. 3 s funkční plochou TVE.
- 3.8 V případě, že výměra Darovaných pozemků bude menší než 6.757 m², zavazuje se Budoucí obdarovaný přijmout Darované pozemky i v menším rozsahu, budou-li splňovat parametry uvedené v čl. 3.4 s výjimkou výměry a/nebo navyčerpaných koeficientů, a Budoucí dárce se v Darovací smlouvě zaváže uhradit Budoucímu obdarovanému peněžitý dar v částce, odpovídající ocenění výměry, o kterou se zmenšila předpokládaná výměra Darovaných pozemků, a to průměrnou cenou za m² z celkového ocenění stanového znaleckým posudkem, který tvoří součást Nabídky. V případě, že pro část Darovaných pozemků se současnou funkční plochou TVE dojde ke změně na OV-E či lepší, bude peněžitý dar dle předchozí věty snížen o zhodnocení příslušných pozemků, a to rozdílem mezi cenou pozemků s funkční plochou OV-E (či lepší) a TVE stanovenou v znaleckém posudku, který tvoří součást Nabídky. Smluvní strany se dohodly, že bez ohledu na jakékoliv ustanovení této Smlouvy budou Darované pozemky zahrnovat nejméně 90% výměry Darovaných pozemků vyznačených v Příloze č. 3 s funkční plochou TVE.
- 3.9 V případě, že Darované pozemky nebudou splňovat jiný parametr, uvedený v čl. 3.4 („Závada“), než je výměra (tento případ je řešen v čl. 3.8) či navyčerpané koeficienty (tento případ je řešen v čl. 3.7) a Budoucí obdarovaný se přesto rozhodne Darovací smlouvu uzavřít, Budoucí dárce se v Darovací smlouvě zaváže uhradit Budoucímu obdarovanému peněžitý dar v částce, odpovídající ocenění Závady. Ocenění Závady bude stanoveno znaleckým posudkem, vypracovaným soudním znalcem z oboru oceňování nemovitostí, přičemž se bude jednat o částku rozdílu mezi oceněním stanoveným v znaleckém posudku, který tvoří součást Nabídky (tedy částky 24.454.115,- Kč) a oceněním Darovaných pozemků se Závadou a zohledňujícím možné využití dotčené nemovitosti s příslušnou Závadou. V případě, že pro část Darovaných pozemků se současnou funkční plochou TVE dojde ke změně na OV-E či lepší, bude výše Závady snížena o zhodnocení těchto pozemků, a to rozdílem mezi cenou pozemků s funkční plochou OV-E (či lepší) a TVE stanovenou v znaleckém posudku, který tvoří součást Nabídky.

Smluvní strany se dohodly, že ocenění Závady nemůže přesáhnout částku 24.454.115,- Kč. Znalce pro vypracování znaleckého posudku jmenuje Budoucí obdarovaný ze skupiny EY, Deloitte, PWC a KPMG.

- 3.10 Smluvní strany se dohodly, že součástí Darovací smlouvy bude smlouva o výpůjčce mezi Budoucím obdarovaným jako vypůjčitelem a Budoucím dárce jako půjčitelem, jejímž předmětem bude přenechání Darovaných pozemků Budoucímu dárce k bezúplatnému užívání na dočasnou dobu 24 měsíců ode dne uzavření Darovací smlouvy za účelem umístění staveniště pro účely výstavby Projektu.
- 3.11 Smluvní strany se dohodly, že Budoucí dárce poskytne Budoucímu obdarovanému veškerou rozumně vyžádanou součinnost v rozsahu nezbytně nutném za účelem přípravy realizace Projektu stavby veřejné vybavenosti zahrnující veřejnou knihovnu a/nebo archiv na části Darovaných pozemků vyznačených v Příloze č. 3 na funkční ploše TVE (dále jen „**Projekt MČ**“), a to za účelem přípravných prací, získání potřebných souhlasů, stanovisek a rozhodnutí nezbytných dle obecně závazných právních předpisů pro realizaci Projektu MČ.

4 Odstoupení od smlouvy, její zánik a sankce

- 4.1 Smluvní strany se dohodly, že ukončit tuto Smlouvu lze výlučně způsobem a z důvodů uvedených v této Smlouvě, jinak pouze na základě výslovné dohody obou Smluvních stran. Smluvní strany pro vyloučení pochybností vyloučí užití všech dispozitivních ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících odstoupení, výpověď a další možnosti jednostranného ukončení Smlouvy.

5 Oznámení a komunikace

- 5.1 Všechna oznámení, která musí nebo mají být učiněna podle této Smlouvy nebo ve spojitosti s ní, musí být učiněna písemně v českém jazyce a mohou být doručena osobně, kurýrní službou nebo doporučenou poštou na níže uvedené adresy (případně na jiné adresy písemně oznámené druhé Smluvní straně). V případě osobního doručení a odeslání kurýrní službou považuje se zásilka za doručenou okamžikem převzetí zásilky adresátem. V případě doručování prostřednictvím držitele poštovní licence se zásilka považuje za doručenou nejpozději 3. (třetí) den po jejím prokazatelném odeslání, v případě doručování do zahraničí 5. (pátý) den po jejím prokazatelném odeslání.

- (i) Adresa budoucího obdarovaného:

Městská část Praha 6

Čs. armády 601/23,

Praha 6, 160 52

Do rukou: starosty

- (ii) Adresa Budoucího dárce:

Pod Juliskou, a.s.

Na Florenci 2116/15

Praha 1, 110 00

Do rukou: [REDACTED]

s kopií, která nezakládá doručení:

Jan Evan, advokátní kancelář s.r.o.

Na Florenci 2116/15

Praha 1, 110 00

Do rukou: [REDACTED]

6 Mlčenlivost

- 6.1 Smluvní strany se zavazují dodržovat striktní mlčenlivost ohledně veškerých informací, které si

poskytly či poskytnou v souvislosti s vyjednáváním této Smlouvy a Darovací smlouvy.

- 6.2 Smluvní strany se zejména zavazují zachovat mlčenlivost o (i) všech informacích obsažených v této Smlouvě a v případné navazující Darovací smlouvě, (ii) všech informacích již vyměněných nebo v budoucnu vyměněných v souvislosti s vyjednáváním a uzavřením této Smlouvy a Darovací smlouvy. Smluvní strany jsou nicméně oprávněny poskytnout uvedené informace svým zaměstnancům, poradcům, poskytovatelům financování, členům orgánů, spřízněným osobám, kteří je potřebují pro účely stanovené touto Smlouvou nebo Darovací smlouvou, nebo se souhlasem druhé strany jakékoliv jiné osobě. Smluvní strany jsou dále oprávněny tyto informace poskytnout, stanoví-li tak právní předpisy, soudní nebo správní rozhodnutí nebo vyplývá-li tato povinnost z jiných obecně závazných právních předpisů.

7 RUČENÍ

- 7.1 Smluvní strany potvrzují, že Budoucí dárce při podpisu této Smlouvy předal Budoucímu obdarovanému originál ručitelského prohlášení Ručitele (dále je „**Ručitelské prohlášení**“), ve znění akceptovatelném pro Budoucího obdarovaného. Dle dohody Smluvních stran je Ručitelské prohlášení vyhotoveno jako samostatný dokument v česko-anglickém znění a není tak součástí této Smlouvy. Předmětem Ručitelského prohlášení je zejména závazek Ručitele, že do 15 pracovních dní od písemné žádosti Budoucího obdarovaného splní každý peněžitý dluh Budoucího dárce vyplývající z této Smlouvy a/nebo vzniklý na základě této Smlouvy, včetně dluhů odpovídajících smluvním pokutám, který v době jeho splatnosti nesplní Budoucí dárce, a to ani na základě písemné výzvy Budoucího obdarovaného obsahující dodatečnou lhůtu k nápravě, která nebude kratší než 4 týdny. Výše závazku Ručitele vyplývajícího z Ručitelského prohlášení je omezena celkovou částkou 24.454.115,- Kč. Ručení Ručitele dle Ručitelského prohlášení zanikne uzavřením Darovací smlouvy. Jakýkoliv požadavek Budoucího obdarovaného na plnění podle Ručitelského prohlášení musí Ručitel obdržet před uzavřením Darovací smlouvy.
- 7.2 Smluvní strany se dohodly, že Budoucí dárce je oprávněn nahradit Ručitelské prohlášení ručitelským prohlášením vystaveným jiným ručitelem akceptovatelným pro Budoucího obdarovaného (jednají rozumně) a ve znění ve všech podstatných ohledech odpovídajícím Ručitelskému prohlášení. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, současně s předáním nového ručitelského prohlášení odevzdá Budoucí obdarovaný originál Ručitelského prohlášení předaného dle čl. 7.1 a současně se vzdá všech nároků z Ručitelského prohlášení vůči Ručiteli (s výjimkou nároků řádně uplatněných u Ručitele před odevzdáním Ručitelského prohlášení). Budoucí obdarovaný se zavazuje poskytnout Budoucímu dárci veškerou potřebnou součinnost za účelem nahrazení Ručitelského prohlášení dle tohoto čl. 7.2.

8 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1 Není-li výslovně uvedeno jinak, nese každá ze Smluvních stran své vlastní náklady vzniklé v souvislosti nebo v důsledku plnění povinností příslušné Smluvní strany plynoucích z této Smlouvy nebo s ní souvisejících.
- 8.2 Zavázala-li se v této Smlouvě některá Smluvní strana, že zajistí (příp. zabezpečí), aby třetí osoba plnila vůči druhé Smluvní straně jakoukoli povinnost, platí, že je tato povinnost zajistit plnění třetí osoby sjednána ve smyslu § 1769 věty druhé Občanského zákoníku.
- 8.3 Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o registru smluv**“), přičemž uveřejnění zajistí Budoucí obdarovaný. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny označit údaje ve Smlouvě, které jsou chráněny zvláštními zákony (obchodní tajemství, bankovní tajemství, osobní údaje, atd.) a nemohou být tak veřejně poskytnuty. Tyto údaje Smluvní strany označí zvýrazněním textu šedou barvou. Smlouva nabyde účinnosti ke dni jejího zveřejnění v registru smluv v souladu s podmínkami Zákona o registru smluv, nejdříve však k prvnímu pracovnímu dni následujícímu po dni podpisu Smlouvy oběma Smluvními stranami.
- 8.4 Návrh na uzavření této Smlouvy nelze přijmout s dodatkem nebo s odchylkou. Tuto Smlouvu nelze uzavřít, aniž by byly ujednány všechny náležitosti, jež se dle záměru Smluvních stran v ní měly ujednat. Obsah závazku založeného touto Smlouvou nebude utvářen zvyklostmi; význam pro něj nemá ani zavedená praxe Smluvních stran.

- 8.5 Smlouva je sepsána v pěti vyhotoveních s platností originálu, přičemž každá Smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení a společnost DRA Development obdrží jedno vyhotovení.
- 8.6 Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran o předmětu Smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání Smluvních stran ústní i písemná. Smluvní strany se dohodly, že veškeré změny a doplňky Smlouvy musí být vyhotoveny písemně a musí být podepsány oběma Smluvními stranami.
- 8.7 Jestliže některé z ustanovení Smlouvy je nebo se stane neplatným, nevymahatelným či zdánlivým, pak tato neplatnost, nevymahatelnost či zdánlivost nemá vliv na platnost, vymahatelnost, účinnost a status právního jednání ostatních ustanovení Smlouvy, pokud lze předpokládat, že by Smluvní strany tuto Smlouvu uzavřely i bez takového ustanovení, pokud by neplatnost, nevymahatelnost nebo zdánlivost rozpoznaly včas (oddělitelné ujednání). V případě, že dojde ke zrušení této Smlouvy v důsledku nezveřejnění smlouvy v registru smluv dle článku 8.3 této Smlouvy, ustanovení tohoto článku 8.7 se neuplatní a žádná Smluvní strana nebude povinna uzavřít tuto Smlouvu znovu.
- 8.8 Ručitel prohlašuje, že ovládá český jazyk natolik, aby plně porozuměl této Smlouvě a obsahu práv a povinností, které pro něj z této Smlouvy vyplývají.
- 8.9 Smluvní strany a Ručitel podřizují tuto Smlouvu i veškeré mimosmluvní závazky v souvislosti s ní vzniklé právnímu řádu České republiky, s výjimkou kolizních norem mezinárodního práva soukromého. Smluvní strany a Ručitel se v souvislosti s právy a povinnostmi vyplývajícími z této Smlouvy nebo mimosmluvními závazky v souvislosti s ní vzniklými sjednávají pravomoc obecných soudů České republiky. Všechny spory vznikající z této Smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u věcně a místně příslušného soudu, za který Smluvní strany a Ručitel sjednávají Obvodní soud pro Prahu 6.
- 8.10 Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že se seznámily s jejím obsahem a porozuměly mu, že Smlouva vyjadřuje svobodný a vážný projev jejich vůle a že Smlouva nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho k ní připojují své podpisy.
- 8.11 Nedílnou součástí této smlouvy jsou:
- (i) Příloha č. 1 - Výpis z LV 2645, k. ú. Dejvice; a
 - (ii) Příloha č. 2 - Specifikace Projektu;
 - (iii) Příloha č. 3 - Orientační zakreslení Darovaných pozemků do katastrální mapy.

[Ponecháno prázdné záměrně, podpisy se nacházejí na následující straně]

Pod Juliskou, a.s.

Jméno:
Funkce:
Datum:

Jméno:
Funkce:
Datum:

Městská část Praha 6

Jméno:
Funkce:
Datum:

Jméno:
Funkce:
Datum:

**BEREME NA VĚDOMÍ A POTVRZUJEME, ŽE TATO SMLOUVA SPLŇUJE PODMÍNKY
STANOVENÉ V RÁMCOVÉ SMLOUVĚ**

SNEO, a.s.

Jméno:
Funkce:
Datum:

Jméno:
Funkce:
Datum:

Příloha č. 1 - Výpis z LV 2645, k. ú. Dejvice

Příloha č. 2 – Specifikace projektu







Příloha č. 3 – Orientační zakreslení Darovaných pozemků do katastrální mapy

RUČENÍ

DLE § 2018 A NÁSL. ZÁKONA Č. 89/2012 SB.,
OBČANSKÝ ZÁKONÍK, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ

My, společnost **PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED**, se sídlem Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212 C & I Center, 2. poschodí, P.C. 3082, Limassol, Kypr, zapsaná u ministerstva obchodu, průmyslu a cestovního ruchu, oddělení registrace společností, Nikósie, pod registračním číslem HE 295402 (dále jen "**Ručitel**"), tímto poskytujeme ručitelský závazek ve prospěch:

Městská část Praha 6, IČO: 000 63 703, se sídlem Čs. armády 601/23, Praha 6 - Bubeneč, PSČ: 160 52, Česká republika (dále jen "**MC**")

Vzhledem k tomu, že:

(A) MC a společnost **Pod Juliskou, a.s.**, IČO: 036 68 231, se sídlem Na Florenci 2116/15, Praha 1 – Nové Město, PSČ: 110 00, Česká republika, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 20281 (dále jen "**Společnost**") zvažují uzavření Smlouvy o budoucí darovací smlouvě (dále jen "**Dohoda**"), která se týká budoucího darování pozemků ve vlastnictví Společnosti jako budoucího dárce ve prospěch MC jako budoucího obdarovaného;

GUARANTEE

IN ACCORDANCE WITH SECTION 2018 ET SEQ. OF THE
CZECH CIVIL CODE (ACT NO. 89/2012 COLL., AS
SUBSEQUENTLY AMENDED)

The undersigned, **PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED**, with its registered office at Agias Fylaxeos & Polygnostou, 212, C&I CENTER, 2nd floor, P.C. 3082, Limassol, Cyprus, registered at registry maintained by Ministry of Commerce, Industry and Tourism of Cyprus, Department of Registrar of Companies and Official Receiver in Nicosia, registration number HE 295402 (the "**Guarantor**") hereby provides this Guarantee in favour of:

Městská část Praha 6, ID No: 000 63 703, with registered office at Čs. armády 601/23, Praha 6 - Bubeneč, PC: 160 52, the Czech Republic (hereinafter referred to as "**MC**")

WHEREAS:

(A) MC and **Pod Juliskou, a.s.**, ID No: 036 68 231, with registered office at Na Florenci 2116/15, Praha 1 – Nové Město, PC: 110 00, the Czech Republic, company registered in the commercial registry maintained by the Municipal court in Prague, inlay no. B 20281 (hereinafter referred to as the "**Company**") contemplate entering into the Future Donation Agreement (hereinafter referred to as the "**Agreement**") concerning the future donation of land plots owned by the Company as the future donor to MC as future beneficiary;

- | | |
|--|---|
| <p>(B) Ručitel přímo nebo nepřímo kontroluje 100% Společnosti; a</p> | <p>(B) the Guarantor directly or indirectly controls 100% the Company; and</p> |
| <p>(C) MC požaduje poskytnutí ručitelského závazku Ručitele v souvislosti s uzavřením Dohody:</p> | <p>(C) MC requires the Guarantor to provide certain guarantee in connection with the execution of the Agreement:</p> |
| <p>1. Ručitel tímto prohlašuje, že uspokojí všechny peněžité dluhy Společnosti vůči MC vzniklé na základě Dohody, včetně dluhů odpovídajícím smluvním pokutám, které v době jejich splatnosti nesplní Společnost, a to ani na základě písemné výzvy MC obsahující dodatečnou lhůtu k nápravě, která nebude kratší než čtyři (4) týdny (dále jen "Zajištěné dluhy").</p> | <p>1. The Guarantor hereby declares that it shall satisfy any and all payment debts of the Company towards MC arising under the Agreement, including debts corresponding to contractual penalties, which the Company fails to pay when due despite written request of MC providing additional remedy period not shorter than four (4) weeks (hereinafter referred to as the "Guaranteed Debts").</p> |
| <p>2. Požadavek na plnění z tohoto ručitelského prohlášení musí být učiněn písemně a doručen Ručiteli s poskytnutou lhůtou k plnění v délce alespoň patnáct (15) pracovních dní.</p> | <p>2. A request for performance under this Guarantee shall be made in writing and delivered to the Guarantor and shall be provided a period of at least fifteen (15) working days for performance.</p> |
| <p>3. Pokud dojde ke změně, doplnění či novaci Dohody bez předchozího písemného souhlasu Ručitele, ručení Ručitele na základě tohoto ručitelského závazku ve vztahu k Zajištěným dluhům trvá pouze v rozsahu jako kdyby takové změny, doplnění nebo novace nebylo.</p> | <p>3. Should the Agreement be modified, amended or novated without a prior written consent of the Guarantor, the Guarantor shall only be liable under this Guarantee to the extent of the Guaranteed Debts without regard to any such modifications, amendments or novation.</p> |
| <p>4. Ručitelský závazek je určen výhradně ve prospěch MC a práva z něj není možné postoupit či jinak převést na třetí stranu. Ručitelský závazek zaniká postoupením Zajištěných dluhů (příp. práv z tohoto</p> | <p>4. This Guarantee solely benefits MC and it is not assignable or otherwise transferable to a third party. The Guarantee ceases to exist upon the assignment of the Guaranteed Debts (or rights arising from this Guarantee)</p> |

ručitelského prohlášení) v rozporu s tímto prohlášením.

in violation of this Guarantee.

- | | |
|--|--|
| 5. Toto prohlášení se řídí právním řádem České republiky. | 5. This Guarantee shall be governed by the laws of the Czech Republic. |
| 6. V případě rozporu mezi českou a anglickou verzí tohoto prohlášení má přednost česká verze. | 6. In the event of a difference between the Czech and English version of this Guarantee the Czech version shall prevail. |
| 7. Výše ručitelského závazku vyplývajícího z tohoto ručitelského prohlášení je omezena celkovou částkou 24.454.115,- Kč. | 7. The guarantee obligation under this Guarantee is limited by the aggregate amount of CZK 24.454.115,-. |
| 8. Ručení Ručitele zaniká uzavřením Darovací smlouvy (tak jak je tento pojem definován v Dohodě). Jakýkoliv požadavek na plnění podle tohoto prohlášení musí Ručitel obdržet písemně před tímto datem. | 8. This Guarantee shall expire upon the execution of the Donation Agreement (as this term is defined in the Agreement). Any claim for payment hereunder shall be received in writing by the Guarantor as to this date. |

Podepsáno / Executed v / in _____, dne / on _____ 2019

PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Podpis / Signature:

Jméno / Name:

Funkce / Position:

**RUČITELE TÍMTO PŘIJÍMÁME A PODMÍNKY RUČITELSKÉHO PROHLÁŠENÍ TÍMTO BEREME NA VĚDOMÍ A SOUHLASÍME / THE GUARANTOR IS
HEREBY ACCEPTED AND THE TERMS OF THE GUARANTEE ARE HEREBY AGREED AND ACKNOWLEDGED**

V / in _____, dne / on _____ 2019

Městská část Praha 6

Podpis / Signature:

Jméno / Name:

Funkce / Position: