

DODATEK Č. 3 KE SMLouvĚ O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY Č. 354/VŠ/2018 ZE DNE 14. 10. 2018



uzavřená mezi

Traxial a.s.

IČO: 242 31 576

se sídlem Újezd 450/40, Malá Strana, 118 00 Praha 1

vedená u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 18616

zastoupená JUDr. Zdeňkem Prázdňým, předsedou správní rady

(dále jen „**Stavebník**“)

a

Vysoká škola ekonomická v Praze

IČO: 613 84 399 se sídlem náměstí Winstona Churchilla 1938/4, Žižkov (Praha 3), 130 00 Praha,

zastoupená doc. Ing. Petrem Dvořákem, Ph.D., rektorem

(dále jen „**Vlastník**“)

Za účasti

Traxial - lithium s.r.o.

se sídlem Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1

identifikační číslo osoby: 091 38 382

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 331498,

zastoupená JUDr. Zdeňkem Prázdňým, jednatelem

(dále jen „**Vedlejší účastník**“)

(Stavebník a Vlastník pak společně též jako "**Smluvní strany**" nebo samostatně jako "**Smluvní strana**")

(tento dodatek č. 3 jako "**Dodatek**").

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Smluvní strany, po projednání v Akademickém senátu VŠE v Praze dne 13. 3. 2017, vydání předchozího písemného souhlasu Správní rady VŠE v Praze dne 11. 4. 2017 a zaslání tohoto souhlasu MŠMT dne 12. 4. 2017, uzavřely dne 14.10.2018 Smlouvu o zřízení práva stavby č. 354/VŠ/2018, na základě které došlo k zápisu práva stavby pod č.j. V-75008/2018-101 k tíži pozemku parc. č. 2344/28, a dále též na základě ohlášení změny údajů o pozemku k zápisu do katastru nemovitosti pod č.j. Z-37493/2022-101 (ohlášení změny druhu pozemku, způsobu využití pozemku a geometrického určení hranic pozemků z důvodu rozdělení pozemku) k tíži pozemků parc. č. 2344/92, 2344/93, 2344/94, 2344/95, 2344/96, 2344/97, 2344/98, 2344/99, 2344/100, 2344/101, 2344/102, 2344/103, 2344/104, 2344/105, 2344/106, 2344/107, 2344/108 a 2344/109 (všechny pozemky dále společně jen „Pozemek“), vše v katastrálním území Kunratice, obec Praha (stav Pozemku ke dni 25.04.2023 – dle geometrického plánu č. 3664-134/2022 potvrzeného katastrálním úřadem dne 25. 7. 2022), (dále jen „Právo stavby“ a „Smlouva o právu stavby“). Smluvní strany dobu trvání Smlouvy o právu stavby následně souhlasně prodloužily dohodou o prodloužení trvání práva stavby tak, že Právo stavby je zřízeno na dobu určitou, a to do 30.09.2048, aniž by zbývající dvě práva na prodloužení trvání Práva stavby Stavebníkem byla dotčena.
- 1.2. Smluvní strany uzavřely dne 1. ledna 2019 dodatek č. 1 ke Smlouvě o právu stavby a dne 1. září 2020 dodatek č. 2 ke Smlouvě o právu stavby, ve kterých upravily odlišně některá práva a povinnosti vyplývající z původního znění Smlouvy o právu stavby.
- 1.3. Smluvní strany se dohodly na změně některých práv a povinností ze Smlouvy o právu stavby, ve znění jejích pozdějších dodatků, a za účelem sjednání příslušných změn ve Smlouvě o právu stavby uzavírají Smluvní strany za účasti Vedlejšího účastníka tento dodatek č. 3
- 1.4. Smluvní strany prohlašují, že stavebník řádně realizoval Smlouvou o právu stavby zamýšlený soubor staveb, který byl realizován v souladu se společným územním a stavebním povolením ze dne 31.05.2021 vydaným úřadem Městské části Praha 4, odborem stavebním, sp. zn. P4/367380/19/OST/BAVA, č.j. P4/185701/21/OST/BAVA, a který byl povolen k užívání kolaudačním souhlasem ze dne 01.08.2022 vydaným úřadem Městské části Praha 4, odborem stavebním, č.j. P4/324759/22/OST/KOP, sp. zn. P4/321158/22/OST/KOP, přičemž souhrn uvedených staveb tvoří pro účely Smlouvy o právu stavby definici obchodního areálu. Obchodní areál je zachycen na přiložené koordinační situaci, která tvoří **přílohu č. 1** tohoto dodatku a která nahrazuje přílohu č. 1 Smlouvy o právu stavby.

2. Předmět dodatku

- 2.1. Smluvní strany se dohodly na změně znění ustanovení čl. IV. Smlouvy o právu stavby, ve znění pozdějších dodatků, a to tak, že ustanovení čl. IV. Smlouvy o právu stavby v plném rozsahu ruší a nahrazuje tímto zněním:

IV.

Právo stavby bude poskytováno formou dílčích plnění v délce 1 roku vždy nejpozději k 31. 3. daného roku. Tento den se považuje za den uskutečnění zdanitelného plnění. Úplata za dílčí plnění se sjednává ve výši 1.612.500,- Kč, plus daň z přidané hodnoty, jako stavební plat, zatěžující právo stavby, jako reálné břemeno (dále také jen „stavební plat“). Stavebník se zavazuje hradit stavební plat Vlastníkovi vždy nejpozději do dne 30. dubna příslušného kalendářního roku.

Počínaje 01.01.2028 může být výše úplaty každý pátý kalendářní rok (rok s označením končícím číslicí 3 nebo 8) upravena o 65 % souhrnu indexů spotřebitelských cen zveřejňovaných Českým statistickým úřadem vždy k prosinci (průměrná roční míra inflace)

za uplynulých pět let. První zvýšení úplaty provedené ke dni 01.01.2028 se tedy vypočte jako 65% ze souhrnu průměrné roční míry inflace za rok 2023, 2024, 2025, 2026 a 2027. Základem pro výpočet prvního zvýšení úplaty podle tohoto odstavce je částka ve výši sjednané touto smlouvou ve znění pozdějších dodatků. V dalších letech se bude zvyšovat vždy částka, která byla stanovena jako úplata pro období bezprostředně předcházejícímu období, ve kterém je indexace provedena. Zvýšení úplaty vypočte pronajímatel po zveřejnění údaje o indexu a sdělí je stavebníkovi písemně nejpozději do 30. dubna kalendářního roku, v němž úplatu zvyšuje. Stavebník bude hradit úplatu ve výši upravené (indexované) podle tohoto odstavce počínaje 1. lednem příslušného roku, ve kterém stavebník obdržel od vlastníka oznámení o zvýšení úplaty.

Stavebník je povinen Pozemek a stavbu, která je součástí práva stavby podle této smlouvy, pojistit proti obvyklým rizikům, živelným pohromám a havarijním situacím. Stavebník se zavazuje předložit Vlastníkovi (a to i opakovaně) kopii příslušné pojistné smlouvy či certifikát pojištění vystavený pojistitelem, a to nejpozději do 10 dnů od doručení výzvy Vlastníka. Stavebník je povinen sjednané pojištění udržovat po celou dobu trvání této smlouvy.

Právo stavby přechází na právního nástupce Stavebníka.

Strany sjednaly, že Stavebník má předkupní právo k Pozemku. Smluvní strany sjednávají, že předkupní právo Vlastníka se vylučuje a žádají katastr nemovitostí, aby toto bylo zapsáno do veřejného seznamu.

Vlastník prohlašuje, že neexistuje žádná právní ani faktická překážka, která by bránila zřízení práva stavby obchodního centra na Pozemku, vyjma zřízeného věcného břemene, jak výše uvedeno, a že si je vědom, co představuje provoz takového obchodního centra. Strany ujednaly, že vlastník není oprávněn schvalovat žádná faktická nebo právní jednání Stavebníka, zejména uzavírání nebo ukončování nájemních vztahů k jednotkám v obchodním centru, zřizování zástavního práva k právu stavby a další obdobná jednání. Stavebník je oprávněn právo stavby zatížit.

Stavebník a Vlastník se dále výslovně shodli na tom, že na Pozemku bylo na náklady Vlastníka zřízeno 23 parkovacích míst, které jsou určeny pro účely parkování osob dojíždějících do přilehlých budov Vlastníka. Schématické vyobrazení těchto parkovacích míst vyobrazuje přiložený situační plán.

Stavebník se zavazuje udržovat na svůj náklad čistotu a pořádek na Pozemku a společných plochách. Veškeré náklady spojené s užíváním a běžnou údržbou Pozemku a společných ploch po celou dobu trvání práva stavby podle této smlouvy nese Stavebník. Stavebník se také zavazuje zajistit, aby nedocházelo při výkonu práva stavby nebo v souvislosti s ním ke znečištění Pozemku, společných ploch a okolních pozemků (včetně kontaminace půdy), včetně komunikací, chodníků nebo veřejného prostranství (včetně zeleně), ovzduší a vod. Stavebník nese veškeré náklady spojené s odstraněním takového znečištění.

Stavebník se zavazuje, že Pozemek a společné plochy nebude užívat k jinému účelu, než k výkonu práva stavby a zavazuje se počínat si při výkonu práva stavby s péčí řádného hospodáře, dodržovat příslušné právní předpisy, technické normy, a dále příslušné podmínky uvedené v povoleních či rozhodnutích příslušných správních orgánů, předcházet vzniku škod a minimalizovat rozsah zatížení Pozemku a na své náklady odstranit případné škody vzniklé v souvislosti s výkonem práv či porušením povinností Stavebníka.

Stavebník je povinen udržovat stavbu, která je součástí práva stavby, v dobrém, bezpečném a provozuschopném stavu tak, aby po dobu trvání této smlouvy a stejně tak ke dni uplynutí doby 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 jakýchkoliv dalších investic. Porušení této povinnosti Stavebníkem je podstatné porušení povinností Stavebníka podle této smlouvy.

Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě porušení jakýchkoliv povinností plynoucích z této smlouvy, ve znění pozdějších dodatků, nebo z právních předpisů Stavebníkem, je Vlastník oprávněn Stavebníka vyzvat k nápravě v přiměřené lhůtě, která nebude kratší, než-li 30 pracovních dnů. V případě, že Stavebník nezjedná nápravu ve výzvě stanovené lhůtě, je Vlastník oprávněn zjednat nápravu na náklady Stavebníka. V případě prodlení Stavebníka s úhradou Stavebního platu podle této smlouvy, je Vlastník oprávněn po marném uplynutí dodatečné lhůty podle věty první tohoto odstavce od této smlouvy písemně odstoupit. Odstoupením od této smlouvy zaniká právo stavby zřízené dle této smlouvy, a to ke dni doručení odstoupení Stavebníkovi. Při odstoupení od smlouvy podle tohoto odstavce není Vlastník povinen vracet Stavebníkovi stavební plat za dobu ode dne uzavření této smlouvy do dne doručení oznámení o odstoupení Stavebníkovi a nepohlíží se na něj jako na bezdůvodné obohacení. Tuto smlouvu lze jednostranně ukončit výpovědí nebo odstoupením ze strany Vlastníka výhradně z důvodu sjednaných v této Smlouvě.

Smluvní strany si ujednávají, že při zániku práva stavby podle této smlouvy (z důvodu uplynutí doby či z důvodů uvedených v této smlouvě) je zcela na uvážení a rozhodnutí Vlastníka, zda se stane vlastníkem stavby, která je součástí práva stavby, a která se tak stane součástí Pozemku, nebo zda bude požadovat, aby Stavebník stavbu odstranil a uvedl Pozemek do původního stavu. O své volbě způsobu vypořádání nároků a povinností smluvních stran ze zaniklého práva stavby dle tohoto odstavce je Vlastník povinen Stavebníka informovat písemně, a to nejpozději do 18 (slovy: osmnácti) měsíců přede dnem uplynutí sjednané doby trvání práva stavby podle této smlouvy, případně nebo společně s odstoupením od smlouvy podle této smlouvy.

Zánikem této smlouvy o právu stavby zaniká právo stavby.

V případě, že si Vlastník zvolí v souvislosti se zánikem práva stavby odstranění stavby, která je součástí práva stavby, z Pozemku, je Stavebník povinen stavbu z Pozemku odstranit, a za tímto účelem si opatřit veškerá potřebná povolení, a uvést Pozemek do původního stavu, a to nejpozději do 1 roku ode dne zániku práva stavby podle této smlouvy. Náklady na odstranění stavby z Pozemku ponese smluvní strany každá z 1/2 (slovy: z jedné poloviny).

V případě, že se stavba z práva stavby podle této smlouvy stane podle volby Vlastníka součástí Pozemku, přechází vlastnické právo ke stavbě bez dalšího na Vlastníka, a Stavebník je povinen předmětnou stavbu ke dni uplynutí doby trvání práva stavby a v ostatních případech zániku práva stavby podle této smlouvy nejpozději do 2 měsíců ode dne zániku práva stavby protokolárně předat Vlastníkovi. Stavebník se dále zavazuje, že uhradí všechny závazky týkající se předmětné stavby, které vznikly do dne jejího protokolárního předání Vlastníkovi či do dne jejího úplného odstranění z Pozemku.

Vlastník uhradí v souladu s ustanovením § 1255 občanského zákoníku Stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, za stavbu náhradu. Náhrada činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby.

V případě, že Stavebník neodstraní stavbu či její část ve lhůtách uvedených v ustanoveních tohoto článku smlouvy, je oprávněn ji na náklady Stavebníka odstranit Vlastník. Stavebník se zavazuje uhradit náhradu škody představující náklady vynaložené Vlastníkem v souladu s touto Smlouvou, mimo jiné na odstranění či vyklizení stavby v souvislosti s jejím odstraněním podle této smlouvy, a to nejpozději do 10 dnů ode dne doručení vyčíslení škody Vlastníkem.

3. Vedlejší ujednání

- 3.1. Vlastník tímto souhlasí s vkladem práva stavby podle této smlouvy, jakožto součástí obchodního závodu s označením „Obchodní areál Praha - Kunratice“ příplatkem mimo základní kapitál do vlastního kapitálu Vedlejšího účastníka, a to na základě smlouvy o

poskytnutí dobrovolného nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál uzavřené mezi Stavebníkem, jako společníkem, a Vedlejším účastníkem, jako společností, dne _____ (dále také jen „Smlouva o poskytnutí příplatku“). Vedlejší účastník se tak stane Stavebníkem ze Smlouvy o právu stavby a spolu s tím vstoupí do veškerých práv a povinností souvisejících s uvedeným obchodním závodem a právem stavby podle Smlouvy o právu stavby, ve znění pozdějších dodatků. Souhlas dle předchozí věty bude udělen i na samostatné listině ve znění dle **přílohy č. 2** tohoto dodatku, a to do 3 pracovních dnů ode dne podpisu tohoto dodatku.

- 3.2. Vedlejší účastník ke dni účinnosti Smlouvy o poskytnutí příplatku vstoupí do práv a povinností ze Smlouvy o právu stavby, ve znění jejích pozdějších dodatků a dohody o prodloužení trvání práva stavby ze dne 28. 1. 2022, a stane se tak stavebníkem podle Smlouvy o právu stavby s tím, že stávající Stavebník nebude mít na základě Smlouvy o právu stavby vůči Vlastníkovi žádné další nároky.
- 3.3. Stavebník je do dne účinnosti poskytnutí příplatku mimo základní kapitál podle Smlouvy o poskytnutí příplatku povinen uhradit Vlastníkovi veškeré závazky vyplývající ze Smlouvy o právu stavby ke dni změny v osobě stavebníka uvedenému v ustanovení tohoto článku dodatku.
- 3.4. Stavebník se zavazuje k tomu, že ve prospěch Vlastníka uspokojí jako ručitel namísto Vedlejšího účastníka veškeré závazky vyplývající ze smlouvy o právu stavby, které řádně a včas neuspokojí Vedlejší účastník.
- 3.5. Ručení dle předchozího odstavce zaniká dnem převodu obchodního podílu na Vedlejším účastníkovi a/nebo práva stavby na třetí osobu pouze za předpokladu, že nový vlastník obchodního podílu na Vedlejším účastníkovi převezme ručení za veškeré závazky vyplývající ze smlouvy o právu stavby, které řádně a včas Stavebník neuspokojí, dojde-li k takovému převodu obchodního podílu a/nebo práva stavby na třetí osobu. . Ručení dle předchozí věty bude poskytnuto před účinností převodu obchodního podílu na Vedlejším účastníkovi nebo nejpozději spolu s ním.

4. Závěrečná ustanovení

- 4.1. Vlastník se zavazuje řádně uveřejnit tento dodatek v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv.
- 4.2. Uzavření tohoto dodatku bylo projednáno Akademickým senátem Vysoké školy ekonomické v Praze a Správní radou Vysoké školy ekonomické v Praze.
- 4.3. Každá Smluvní strana nese své vlastní náklady vzniklé v souvislosti s tímto dodatkem.
- 4.4. Tento dodatek je uzavřen a nabývá účinnosti dnem podpisu poslední Smluvní stranou.
- 4.5. Tento dodatek je vyhotoven ve třech vyhotoveních v českém jazyce, z nichž Stavebník obdrží dvě vyhotovení a Vlastník jedno vyhotovení.

Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tento dodatek před jeho podpisem přečetly a že ho uzavírají po vzájemném projednání dle jejich svobodné a pravé vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Toto stvrzují svými vlastnoručními podpisy na tomto dodatku.

V Praze dne 01.06.2023

V Praze dne 28.6.2023

Stavebník
Traxial a.s.
JUDr. Zdeněk Prázdny
předseda správní rady
(úředně ověřený podpis)

Vlastník
Vysoká škola ekonomická v Praze
doc. Ing. Petr Dvořák, Ph.D.
rektor
(úředně ověřený podpis)

V Praze dne 01.06.2023

Vedlejší účastník
Traxial - lithium s.r.o.
JUDr. Zdeněk Prázdny
jednatel
(úředně ověřený podpis)

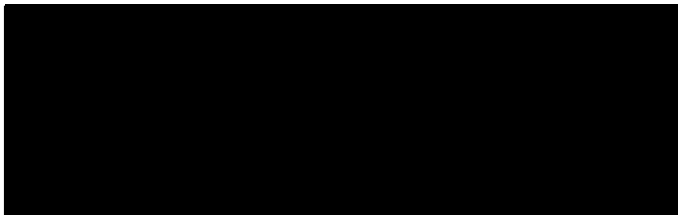
V Praze, dne 28.06.2023

Bc. Ilona Ertlová, notářská tajemnice
pověřená JUDr. Ivanou Kruškovou,
notářkou v Praze



Bc. Ilona Ertlová
pověřená notářkou v Praze
JUDr. Ivanou Kruškovou





V Praze, dne 28.06.2023

Bc. Ilona Ertlová, notářská tajemnice
pověřená JUDr. Ivanou Kruškovou,
notářkou v Praze



Bc. Ilona Ertlová
pověřená notářkou v Praze
JUDr. Ivanou Kruškovou

