

# **DOHODA O NAROVNÁNÍ**

**mezi**

**České dráhy, a.s.**

**a**

**Sekyra Group, a.s.**

**a**

**Smíchov Station Development, a.s.**

**a**

**HROTANO CZECH, s.r.o.**

**a**

**Smíchov One, s.r.o.**

**a**

**Sekyra Group Real Estate SE**

**uzavřená dne 21. září 2023**

**Tato dohoda o narovnání („Dohoda“)** byla uzavřena v souladu s ustanovením § 1903 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (**„Občanský zákoník“**), níže uvedeného dne, měsíce a roku

**MEZI:**

**(1) České dráhy, a.s.**

IČO: 709 94 226, se sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. B 8039 (**„ČD“**);

a

**(2) Sekyra Group, a.s.**

IČO: 639 98 611, se sídlem U Sluncové 666/12a, 186 00 Praha 8, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. B 3442 (**„SG“**)

a

**(3) Smíchov Station Development, a.s.**

IČO: 27244164, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. B 9949 (**„SSD“**)

a

**(4) HROTANO CZECH, s.r.o.**

IČO: 04748832, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 253097 (**„HROTANO“**)

a

**(5) Smíchov One, s.r.o.**

IČO: 03885810, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 239535

(**„Smíchov One“**)

a

**(6) Sekyra Group Real Estate SE**

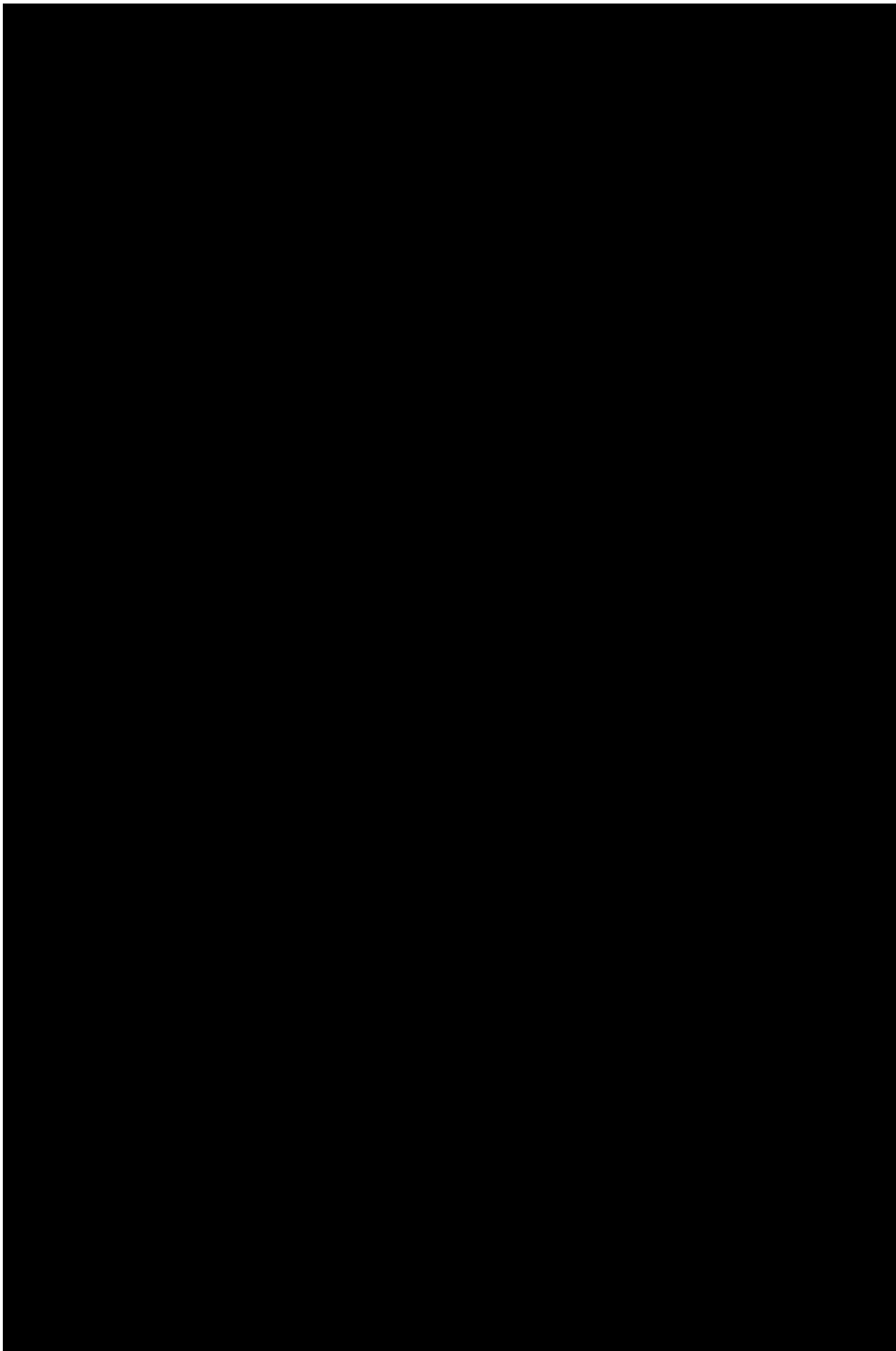
IČO: 246 92 468, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. H 239 (**„SG RE“**)

(**ČD, SG, SSD, HROTANO, Smíchov One a SG RE dále jen jako „Smluvní strany“**)

**Smluvní strany, vědomy si svých závazků v Dohodě obsažených a s úmyslem být Dohodou vázány, sjednávají následující znění Dohody:**

## **PREAMBULE**

- (A) ČD, jako vlastník pozemků a budov v lokalitě Smíchovského nádraží v Praze za účelem renovace, modernizace a rozvinutí tohoto území založila v roce 2005 s právním předchůdcem SG, společností SG Projekt Management, s.r.o., se sídlem Revoluční 655/1, Praha 1 - Staré Město, PSČ 110 00, IČO: 264 88 558 („**SG Projekt Management**“), společný podnik, a to SSD.
- (B) Dne 15. 6. 2005 uzavřely ČD se společností SG Projekt Management (právní předchůdce SG) a SSD smlouvu o projektu, ve znění jejího dodatku č. 1 ze dne 2. 7. 2010 („**Původní projektová smlouva**“).
- (C) Na základě Původní projektové smlouvy byly mezi ČD a SSD mimo jiné uzavřeny dne 2. 7. 2010 dvě smlouvy o zřízení předkupního práva k pozemkům ČD, jedna pod č. SSD/30/2009 a druhá pod č. SSD/31/2009 („**Smlouvy o zřízení předkupního práva**“). Na základě Smluv o zřízení předkupního práva došlo ke vkladu předkupních práv zapsaných do katastru nemovitostí pro k.ú. Smíchov, obec Praha, pod č.j. V-38661/2010-101 a V-38662/2010-101, a to k tíži pozemků ČD ve prospěch SSD („**Předkupní práva**“).
- (D) Za účelem provedení komplexní novace vzájemných práv a povinností vyplývajících z Původní projektové smlouvy a dalších smluv (včetně Smluv o zřízení předkupního práva) ČD, SSD a SG uzavřely dne 18. 12. 2019 Rámcovou projektovou smlouvu („**Rámcová smlouva**“). Projektem dle Rámcové smlouvy se rozumí projekt developmentu nemovitostí v lokalitě Smíchovského nádraží v Praze 5 – Smíchov („**Projekt**“).
- (E) Na základě Rámcové smlouvy byla mezi SG a SSD dne 18. 12. 2019 uzavřena Smlouva o převodu závodu, na základě které SSD převedl na SG závod v rozsahu tam blíže definovaném („**Smlouva o převodu závodu**“).
- (F) Rámcová smlouva mimo jiné upravuje podmínky převodu vlastnického práva k nemovitým věcem vymezeným v Rámcové smlouvě („**Pozemky**“) a postup pro uzavření kupních smluv, na jejichž základě má dojít k převodu vlastnického práva k Pozemkům na SG nebo určenou obchodní korporaci.
- (G) Podle Rámcové smlouvy má dojít k převodu vlastnického práva k Pozemkům postupně ve čtyřech etapách.
- (H) Na základě Rámcové smlouvy byla dne 19. 12. 2019 uzavřena mezi ČD, jako prodávajícím, a Smíchov One, jako kupujícím, kupní smlouva o převodu vlastnického práva k části Pozemků („**Etapa I**“) („**Kupní smlouva Etapa I**“). Pozemky Etapy I jsou uvedené v Kupní smlouvě Etapa I.
- (I) Následně SG zaslala ČD a SSD dopis s názvem „*Výzva k uzavření kupní smlouvy k Převádným pozemkům v Části Projektu Etapa II, Varianta č. 1 – Smíchov City*“ ze dne 29. 10. 2021, který byl ČD doručen téhož dne („**Výzva**“; „**Kupní smlouva Etapa II**“).
- (J) Výzvou bylo ze strany SG určeno rozdělení Pozemků na další etapy podle varianty č. 1 uvedené v Rámcové smlouvě. Nemovité věci uvedené v Příloze 1 (*Seznam pozemků Etapy II*) této Dohody tvoří „**Etapu II**“, nemovité věci uvedené v Příloze 2 (*Seznam pozemků Etapy III*) této Dohody tvoří „**Etapu III**“ a nemovité věci uvedené v Příloze 3 (*Seznam pozemků Etapy IV*) této Dohody tvoří „**Etapu IV**“. Etapa I, Etapa II, Etapa III a Etapa IV jsou dále v této Dohodě označovány společně jen jako „**Etapy**“.



- (V) Smluvní strany mají zájem vyřešit existující spory tak, aby byla dána jistota, že realizaci Projektu nebude možno zpochybnit, a přitom se soudnímu sporu vyhnout. Smluvní strany se proto dohodly na řešení vzniklé situace způsobem, který je popsán v této Dohodě.

## 1. VÝKLADOVÁ PRAVIDLA

1.1 Pro výklad této Dohody platí následující pravidla:

- 1.1.1 Odkazy na „**články**“ a „**přílohy**“ se vykládají jako odkazy na příslušné články a přílohy této Dohody.
- 1.1.2 Odkazy na jakýkoliv právní předpis se vztahují na daný právní předpis v platném a účinném znění, popř. na právní předpis, kterým bude příslušný právní předpis nahrazen.
- 1.1.3 Odkazy na „**osobu**“ nebo „**stranu**“ se vykládají tak, že se vztahují na jakoukoli fyzickou osobu, právnickou osobu, společnost, vládu, stát, organizační složku státu, společný podnik, spolek nebo sdružení (se samostatnou právní subjektivitou či nikoli).
- 1.1.4 Odkazy na „**dny**“ jsou odkazy na kalendářní dny.

- 1.1.5 Odkazy na „pracovní dny“ znamenají odkazy na kterýkoli den, kromě soboty a neděle a dnů, na něž připadá státní svátek podle platných právních předpisů České republiky.
- 1.1.6 Pojmy definované v této Dohodě v množném čísle mají shodný význam i v jednotném čísle a naopak.
- 1.1.7 Nadpisy jsou v této Dohodě použity pouze pro přehlednost a pro výklad jejich ustanovení nemají žádný význam.
- 1.1.8 Ustanovení obchodních zvyklostí se pro výklad této Dohody nepoužijí.
- 1.1.9 Pokud se jakákoliv Smluvní strana dle této Dohody zavazuje zajistit, že jakákoliv jiná osoba splní, co je v této Dohodě ujednáno, včetně toho, že bude určitým způsobem jednat nebo se naopak jednání zdrží, nejde o závazek se přimluvit, ale o objektivní závazek dané Smluvní strany, že taková osoba splní, co bylo ujednáno. Pro vyloučení pochybností se ustanovení § 1769 věta první Občanského zákoníku nepoužije.

### 3. VYPOŘÁDÁNÍ PRÁV MEZI SMLUVNÍMI STRANAMI, NAROVNÁNÍ

- 3.1 Smluvní strany se po důkladném zvážení všech Sporných práv a povinností, všech svých potenciálních nároků, které by mohly vyplývat ze všech Sporných práv a povinností, všech běžících i potenciálních soudních a jiných řízení, jakož i po zvážení všech s tím souvisejících okolností, rizik a nákladů, dohodly, že Sporná práva a povinnosti zanikají a nahrazují se následujícími právy a povinnostmi Smluvních stran:
- 3.1.1 ČD jako prodávající a HROTANO jako kupující ihned po uzavření této Dohody uzavřou kupní smlouvu („**Kupní smlouva**“), jejímž předmětem bude převod vlastnického práva na HROTANO k pozemkům Etapy II, Etapy III a Etapy IV („**Převáděné pozemky**“), a to ve znění předem odsouhlaseném ČD a HROTANO. V Kupní smlouvě však pro vyloučení pochybností půjde o jediný výčet nemovitostí, který nebude odkazovat na Geometrický plán.
- 3.1.2 HROTANO za převod vlastnického práva k Převáděným pozemkům uhradí ČD celkem částku 1.625.051.956,- Kč (slovy: jedna miliarda šest set dvacet pět milionů padesát jeden tisíc devět set padesát šest korun českých), ke které bude připočtena příslušná DPH, tedy celkem včetně DPH částku ve výši 1.966.312.866,76 Kč (slovy: jedna miliarda devět set šedesát šest milionů tři sta dvanáct tisíc osm set šedesát šest korun českých a sedmdesát šest haléřů) („**Nová kupní cena**“).
- 3.1.3 Strany se dále dohodly, že Nová kupní cena bude splatná ve třech (3) splátkách, a to následovně:
- 3.1.3.1 výše první splátky činí celkem částku 886.314.578,- Kč (slovy: osm set osmdesát šest milionů tři sta čtrnáct tisíc pět set sedmdesát osm korun českých), ke které bude připočtena příslušná DPH z celé Nové kupní ceny, tedy celkem včetně DPH 1.227.575.488,76 Kč („**Splátka 1**“);

- 3.1.3.2 výše druhé splátky činí celkem částku 438.973.289 Kč (slovy: čtyři sta třicet osm milionů devět set sedmdesát tři tisíce dvě stě osmdesát devět korun českých) („**Splátka 2**“); a
- 3.1.3.3 výše třetí splátky činí celkem částku 299.764.089,- Kč (slovy: dvě stě devadesát devět milionů sedm set šedesát čtyři tisíce osmdesát devět korun českých) („**Splátka 3**“);
- (Splátka 1, Splátka 2 a Splátka 3 dále každá jako „**Splátka**“ a společně jako „**Splátky**“).
- 3.1.4 HROTANO uhradí ČD Novou kupní cenu následovně:
- 3.1.4.1 Splátku 1 uhradí HROTANO tak, že část Splátky 1 ve výši 443.000.000 Kč HROTANO uhradilo na účet ČD 1387916025/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., dne 12. září 2023; zbývající část Splátky 1 ve výši 784.575.488,76 Kč („**Doplatek Splátky 1**“) HROTANO uhradí na účet ČD č. 0005188372/0800, vedený u společnosti Česká spořitelna a.s. („**Účet Prodávajícího**“) v den uzavření Kupní smlouvy; platební příkaz k úhradě Doplatku Splátky 1 zadá HROTANO bezodkladně po uzavření Kupní smlouvy; Účet Prodávajícího v této Dohodě znamená buď účet označený v tomto článku 3.1.4.1 jako Účet Prodávajícího nebo jakýkoli jiný účet vedený u banky se sídlem v České republice v korunách českých, který bude ze strany ČD písemně oznámen HROTANO alespoň pět (5) pracovních dnů před tím, než má být provedena příslušná platba na Účet Prodávajícího;
- 3.1.4.2 Splátku 2 (a k ní náležející smluvní úroky) uhradí HROTANO kdykoliv po podpisu Kupní smlouvy, nejpozději však do 18. března 2026 (pokud v této Dohodě není ohledně splatnosti Splátky 2 uvedeno jinak), na Účet Prodávajícího nebo, pokud se ČD a HROTANO pro účely úhrady Splátky 2 shodnou na osobě Schovatele a obsahu Svěřenecké dohody (jak jsou tyto pojmy definovány níže), o kterém budou na výzvu kteréhokoli z těchto subjektů druhému z nich v době víře jednat, prostřednictvím schovatele („**Schovatel**“), a to na základě smlouvy o úschově („**Svěřenecká dohoda**“), která bude uzavřena mezi HROTANO, ČD a Schovatelem, prostřednictvím úschovního účtu Schovatele uvedeného ve Svěřenecké dohodě („**Svěřenecký účet**“), pokud v této Dohodě není ohledně způsobu úhrady Splátky 2 uvedeno jinak; a
- 3.1.4.3 Splátku 3 (a k ní náležející smluvní úroky) uhradí HROTANO kdykoliv po podpisu této Smlouvy, nejpozději však do 18. března 2028 (pokud v této Dohodě není ohledně splatnosti Splátky 3 uvedeno jinak), na Účet Prodávajícího nebo, pokud se ČD a HROTANO pro účely úhrady Splátky 3 shodnou na osobě Schovatele a obsahu Svěřenecké dohody, o kterém budou na výzvu kteréhokoli z těchto subjektů druhému z nich v době víře jednat, prostřednictvím Svěřeneckého účtu na základě Svěřenecké dohody, pokud v této Dohodě není ohledně způsobu úhrady Splátky 3 uvedeno jinak;



- 3.1.4.4 Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že Schovatel, Svěřenecká dohoda a Svěřenecký účet se mohou lišit ve vztahu ke Splátce 2 a Splátce 3. Svěřenecká dohoda tak nemusí zahrnovat Splátku 2 společně se Splátkou 3. Právo navrhnout Schovatele má každá ze Smluvních stran s tím, že pokud půjde o některou banku z následujícího výčtu: (i) Česká spořitelna, a.s., (ii) Komerční banka, a.s., (iii) Československá obchodní banka, a. s., (iv) MONETA Money Bank, a.s., zavazují se Smluvní strany takovou osobu Schovatele neodmítnout bez důležitého důvodu.
- 3.1.5 HROTANO společně s příslušnou Splátkou složí do Svěřenecké úschovy také částku odpovídající smluvnímu úroku přirůstajícímu k příslušné Splátce vypočtenému ke dni uzavření Svěřenecké dohody.
- 3.1.6 Dle podmínek Svěřenecké dohody bude mít Schovatel povinnost uvolnit příslušnou Splátku a smluvní úroky ve prospěch ČD do pěti (5) pracovních dnů poté, co mu bude předloženo:
- 3.1.6.1 ve vztahu ke Splátce 2 a s ní souvisejícím smluvním úrokům (ve smyslu článku 3.1.18), originál prohlášení ČD o vzdání se Zástavního práva A a Zástavního práva C ve smyslu § 1377 odst. 1 písm. b) Občanského zákoníku opatřeného úředně ověřenými podpisy členů představenstva ČD v souladu se způsobem jednání zapsaným pro ČD v obchodním rejstříku ke dni vyhotovení prohlášení, jehož doručením HROTANO dojde k zániku Zástavního práva A, Zástavního práva C a ve smyslu § 548 ve spojení s § 1377 odst. 1 písm. b) Občanského zákoníku také k zániku Zákazu zcizení nebo zatížení A a Zákazu zcizení nebo zatížení C, a to ve znění, které bude odpovídat vzoru tohoto prohlášení, který tvoří Přílohu 8 (*Vzor vzdání se zástavního práva*), s doplněnými údaji v místech hranatých závorek v souladu s touto Dohodou („**Vzdání se 1**“);
- 3.1.6.2 ve vztahu ke Splátce 3 a s ní souvisejícím smluvním úrokům (ve smyslu článku 3.1.18), originál prohlášení ČD o vzdání se Zástavního práva B a Zástavního práva D ve smyslu § 1377 odst. 1 písm. b) Občanského zákoníku opatřeného úředně ověřenými podpisy členů představenstva ČD v souladu se způsobem jednání zapsaným pro ČD v obchodním rejstříku ke dni vyhotovení prohlášení, jehož doručením HROTANO dojde k zániku Zástavního práva B, Zástavního práva D a ve smyslu § 548 ve spojení s § 1377 odst. 1 písm. b) Občanského zákoníku také k zániku Zákazu zcizení nebo zatížení B a Zákazu zcizení nebo zatížení D, a to ve znění, které bude odpovídat vzoru tohoto prohlášení, který tvoří Přílohu 8 (*Vzor vzdání se zástavního práva*), s doplněnými údaji v místech hranatých závorek v souladu s touto Dohodou („**Vzdání se 2**“).

Podmínkou pro uvolnění může být dále splnění obvyklých AML/KYC požadavků na ČD, zejména uvedených v zákoně č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů.

- 3.1.7 V případě, že:

- 3.1.7.1 k části Projektu (jak je tento pojem definován níže), která bude umístěna na pozemcích Etapy III, bude vydáno pravomocné Územní rozhodnutí (jak je tento pojem definován v článku 4.11) dříve, než devadesát (90) dnů před nejpozdějším datem pro úhradu Splátky 2 uvedeném v článku 3.1.4.2 této Dohody, tak ČD vznikne právo zaslat HROTANO písemnou výzvu k úhradě Splátky 2; HROTANO je v takovém případě povinno uhradit Splátku 2 nejpozději do devadesáti (90) dnů od doručení této písemné výzvy ČD zaslané HROTANO; pro účely úhrady Splátky 2 podle tohoto ustanovení jsou HROTANO a ČD povinny v dobré víře jednat o uzavření Svěrenecké dohody za podmínek uvedených v článku 3.1.4.4 a 3.1.6.1 této Dohody;
- 3.1.7.2 k části Projektu, která bude umístěna na pozemcích Etapy IV bude vydáno pravomocné Územní rozhodnutí dříve, než 90 (devadesát) dnů před nejpozdějším datem pro úhradu Splátky 3 uvedeném v článku 3.1.4.3 této Dohody, tak ČD vznikne právo zaslat HROTANO písemnou výzvu k úhradě Splátky 3; HROTANO je v takovém případě povinno uhradit Splátku 3 nejpozději do devadesáti (90) dnů od doručení této písemné výzvy ČD zaslané HROTANO; pro účely úhrady Splátky 3 podle tohoto ustanovení jsou HROTANO a ČD povinny v dobré víře jednat o uzavření Svěrenecké dohody za podmínek uvedených v článku 3.1.4.4 a 3.1.6.2 této Dohody.
- 3.1.8 V případě, že Svěrenecká dohoda nebude uzavřena čtyřicet pět (45) dnů před datem splatnosti Splátky 2 a/nebo před datem splatnosti Splátky 3 vyplývajícím z této Dohody, je HROTANO oprávněno namísto na Svěrenecký účet příslušnou Splátku jednostranně (tj. i bez součinnosti ČD) složit v termínu její splatnosti do notářské úschovy ve prospěch ČD na základě ujednání s notářem („**Notářská úschova**“). Ve stejném termínu, nejpozději však do tří (3) pracovních dnů od složení příslušné splátky do Notářské úschovy, je HROTANO povinno předložit ČD (i) protokol o zřízení Notářské úschovy odpovídající parametrům této Dohody, (ii) potvrzení notáře o složení příslušné částky do Notářské úschovy a (iii) potvrzením notáře, že podmínky Notářské úschovy mohou být měněny pouze na základě společné dohody mezi HROTANO a ČD.
- 3.1.8.1 HROTANO je oprávněno využít Notářskou úschovu pouze, pokud bylo Zástavní právo A, Zástavní právo C, Zákaz zcizení nebo zatížení A a Zákaz zcizení nebo zatížení C (v případě Notářské úschovy pro Splátku 2), resp. Zástavní právo B, Zástavní právo D, Zákaz zcizení nebo zatížení B a Zákaz zcizení nebo zatížení D (v případě Notářské úschovy pro Splátku 3) zapsáno do katastru nemovitostí.
- 3.1.8.2 Doba trvání Notářské úschovy bude minimálně jeden (1) měsíc a maximálně tři (3) měsíce, obě lhůty počítané od složení příslušné Splátky a smluvních úroků do Notářské úschovy a předložení ČD (i) protokolu o zřízení Notářské úschovy odpovídající parametrům této Dohody, (ii) potvrzení notáře o složení příslušné Splátky a smluvních úroků do Notářské úschovy a (iii) potvrzení notáře,

že podmínky Notářské úschovy mohou být měněny pouze na základě společné dohody mezi HROTANO a ČD.

3.1.8.3 Dle podmínek Notářské úschovy bude mít notář povinnost uvolnit příslušnou Splátku a smluvní úroky ve prospěch ČD do pěti (5) pracovních dnů poté, co mu bude předloženo:

- (i) ve vztahu ke Splátce 2 a k ní přírůstajícím smluvním úrokům Vzdání se 1;
- (ii) ve vztahu ke Splátce 3 a k ní přírůstajícím smluvním úrokům Vzdání se 2.

Podmínkou pro uvolnění může být dále splnění obvyklých AML/KYC požadavků na ČD, zejména uvedených v zákoně č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů.

3.1.8.4 Prostředky z Notářské úschovy mohou být uvolněny pouze způsobem popsaným v článku 3.1.8.3 a/nebo na základě společné instrukce HROTANO a ČD a/nebo po uplynutí doby trvání Notářské úschovy.

3.1.8.5 Bez ohledu na ostatní ustanovení této Dohody HROTANO společně s příslušnou Splátkou složí do Notářské úschovy na úhradu smluvních úroků přírůstajících k příslušné Splátce také částku odpovídající smluvnímu úroku přírůstajícímu k příslušné Splátce.

3.1.8.6 Za Notářskou úschovu se pro účely této Dohody považuje pouze taková notářská úschova, která splňuje všechny požadavky stanovené pro Notářskou úschovu v článcích 3.1.8, 3.1.8.1, 3.1.8.2, 3.1.8.3, 3.1.8.4 a 3.1.8.5 této Dohody a ohledně které byly řádně a včas předloženy dokumenty podle článku 3.1.8 této Dohody. Pokud by notářská úschova některý z těchto požadavků nesplňovala, nebude se jednat o Notářskou úschovu ve smyslu této Dohody.

3.1.9 Po dobu, po kterou budou peněžní prostředky ve výši a způsobem podle této Dohody složeny na Svěřeneckém účtu nebo účtu Notářské úschovy, maximálně však do uplynutí lhůty pro uvolnění příslušných prostředků po splnění podmínek pro výplatu složených peněžních prostředků ze Svěřeneckého účtu nebo Notářské úschovy, vždy ve vztahu k příslušné Splátce (i) není HROTANO v prodlení s úhradou příslušné Splátky, (ii) k příslušné Splátce nepřirůstají smluvní úroky; (iii) ČD není oprávněna požadovat předčasnou úhradu příslušné Splátky mimo rámec Svěřenecké dohody a/nebo Notářské úschovy; (iv) ČD není oprávněna využít svých oprávnění dle článků 3.1.28, 3.1.29 nebo 3.1.30 této Dohody. Pokud nikoliv z důvodu na straně ČD, budou příslušné prostředky složené na Svěřeneckém účtu nebo účtu Notářské úschovy, vráceny zpět HROTANO, dnem odepsání prostředků ze Svěřeneckého účtu nebo účtu Notářské úschovy, smluvní úroky k příslušné Splátce od tohoto dne opět přirůstají. První věta tohoto článku 3.1.9 platí obdobně, pokud z důvodu na straně ČD marně uplyne doba trvání Notářské úschovy nebo úschovy zřízené na základě Svěřenecké dohody, zejména pokud ČD včas nepředloží Vzdání se 1 nebo Vzdání se 2; v takovém případě bude mít HROTANO právo složit příslušnou Splátku do (nové)

Notářské úschovy (splňující všechny požadavky uvedené výše), a pokud tak učiní do jednoho měsíce od uplynutí doby trvání původní úschovy a ve stejné lhůtě doručí ČD dokumenty uvedené v článku 3.1.8 ve vztahu k této nové Notářské úschově, pak po celou dobu (do uplynutí lhůty pro uvolnění příslušných prostředků z nové Notářské úschovy) (i) není HROTANO v prodlení s úhradou příslušné Splátky, (ii) ČD není oprávněna požadovat předčasnou úhradu příslušné Splátky mimo rámec Notářské úschovy; (iii) ČD není oprávněna využít svých oprávnění dle 3.1.28, 3.1.29 nebo 3.1.30 této Dohody. Tento postup lze využít v případě potřeby i opakovaně.

- 3.1.10 HROTANO je kdykoliv oprávněno jednostranným oznámením sdělit ČD, že uhradí Splátku 2 a/nebo Splátku 3 (a související smluvní úroky) na Účet Prodávajícího bez využití Svěřeneckého účtu a Notářské úschovy; v tom případě se ujednání související se Svěřeneckým účtem a Notářskou úschovou v této Dohodě nepoužijí a HROTANO je povinno uhradit příslušnou platbu na Účet Prodávajícího. ČD je v takovém případě povinna řádně a včas splnit své povinnosti uvedené v článku 3.1.22.5 (po provedení úhrady Splátky 2 a souvisejících smluvních úroků) a článku 3.1.22.6 (po provedení úhrady Splátky 3 a souvisejících smluvních úroků) této Dohody.
- 3.1.11 V případě prodlení HROTANO se složením příslušné Splátky na Svěřenecký účet nebo do Notářské úschovy je ČD oprávněna požadovat úhradu příslušné Splátky a s ní souvisejících smluvních úroků přímo na Účet Prodávajícího, bez nutnosti splnění jakýchkoli dalších podmínek.
- 3.1.12 Náklady na zřízení a vedení Svěřeneckého účtu uhradí HROTANO a ČD, každý rovným dílem. Náklady na zřízení a vedení Notářské úschovy hradí HROTANO v plné výši.
- 3.1.13 Úroky připsované Schovatelem nebo notářem, které k částce složené na Svěřeneckém účtu nebo v Notářské úschově přirostou od doby jejich složení, náleží HROTANO.
- 3.1.14 V případě rozporu mezi ustanovením Svěřenecké dohody a této Dohody ohledně podmínek výplaty Splátky 2 anebo Splátky 3 má přednost příslušná Svěřenecká dohoda.
- 3.1.15 HROTANO má právo proti úhradám Splátky 2 a Splátky 3 započítávat své nároky z kompenzací dle ustanovení článku 4 níže, a to, pro vyloučení pochybností, v částkách zahrnujících i daň z přidané hodnoty (DPH), pokud příslušné nároky podléhají DPH. Oznámí-li HROTANO svůj úmysl provést započtení s vyčíslením příslušného nároku v přiměřené době před splatností Splátky 2 a/nebo Splátky 3, a toto započtení (včetně vyčíslení) bude provedeno v souladu s touto Dohodou, zavazují se ČD, že v příslušné Svěřenecké dohodě toto započtení zohlední a uznají, tedy předmětem platby na Svěřenecký účet bude částka Splátky 2 a/nebo Splátky 3 již po odečtení příslušného zápočtu HROTANO a ČD i za této situace vydají (po uskutečnění připsání prostředků na příslušný účet ČD) HROTANO potvrzení o úplné úhradě Splátky 2 a/nebo Splátky 3 a dojde k zániku práv popsanych v článcích 3.1.21.1 a/nebo 3.1.21.2. Pakliže bude HROTANO postupovat podle článku 3.1.8 této Dohody, není HROTANO oprávněno započítávat své nároky dle ustanovení článku 4 ani jakékoli jiné své nároky proti úhradám Splátky 2 a/nebo Splátky 3 a je oprávněno využít Notářské úschovy uvedené v článku

3.1.8 této Dohody pouze za předpokladu složení příslušné Splátky a smluvních úroku v plné výši, bez jakýchkoli zápočtů, odpočtů nebo jiného snížení. Pakliže nebude výše nároků HROTANO dle ustanovení článku 4 v době úhrady Splátky 2 a/nebo Splátky 3 dosud známá, resp. vyčíslená, a HROTANO k započtení nepřistoupí, nebo k započtení nepřistoupí s ohledem na zákaz zápočtu sjednaný výše, zůstává povinnost ČD příslušné nároky uhradit nedotčena.

3.1.16 ČD vzniká právo na úhradu ze strany HROTANO:

3.1.16.1 Smluvního úroku ve výši 6,145 % p. a. z částky Splátky 2 a po odečtení částek dle článku 3.1.15 shora (resp. článku 4), a to počínaje dnem uzavření Kupní smlouvy do dne úhrady Splátky 2 ČD (s přihlédnutím k článku 3.1.18), nejdéle však do 18. března 2026. Částka těchto úroků bude, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, uhrazena společně se Splátkou 2; a

3.1.16.2 smluvního úroku ve výši 5,885 % p. a. z částky Splátky 3 a po odečtení částek dle 3.1.15 shora (resp. článku 4), a to počínaje dnem uzavření Kupní smlouvy do dne úhrady Splátky 3 ČD (s přihlédnutím k článku 3.1.18), nejdéle však do 18. března 2028. Částka těchto úroků bude, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, uhrazena společně se Splátkou 3.

Smluvní strany dále uvádí, že smluvní úroky dle tohoto článku budou v obou případech vypočítány předem a vždy na celé jednotlivé dny.

3.1.17 Pro vyloučení pochybností Smluvní strany ve vztahu k článku 3.1.16 určují, že ČD nenáleží úroky z úroků. Tím není dotčeno právo ČD na úhradu úroku z prodlení. Pro účely výpočtu smluvních úroků se jako základ použije vždy (i) pouze částka Splátky 2 určená v článku 3.1.3.2 ve vyčíslení bez daně z přidané hodnoty a po zohlednění případných úprav dle článku 3.1.15 shora (resp. článku 4), a (ii) pouze částka Splátky 3 určená v článku 3.1.3.3 ve vyčíslení bez daně z přidané hodnoty a po zohlednění případných úprav dle článku 3.1.15 shora (resp. článku 4). Úroky se v žádném případě nepovažují za součást Nové kupní ceny ani Splátky 2 nebo Splátky 3.

3.1.18 Smluvní úrok přirůstá do (A) (v případě úhrady přes Svěřenecký účet nebo Notářskou úschovu) dne, kdy je příslušná Splátka složena na Svěřenecký účet a/nebo účet Notářské úschovy (a splnění povinností HROTANO uvedených v článku 3.1.8 bod (i), bod (ii) a bod (iii) této Dohody) a/nebo (B) (v případě přímé platby na Účet Prodávajícího) dne, kdy je uhrazena na Účet Prodávajícího. V případě částečné úhrady Splátky 2 a/nebo Splátky 3 (po zohlednění případných úprav dle článku 3.1.15 shora (resp. článku 4)) budou k uhrazené části úroky přirůstat jen do dne částečné úhrady (dále bude úročena jen neuhrazená část Splátky 2 nebo Splátky 3). Za každý den úročení přiroste 1/365 ročního úroku. Pro vyloučení pochybností, úroky budou placeny samostatně, jako samostatné pohledávky, až po úhradě příslušné Splátky, pokud v této Dohodě není uvedeno jinak; kde tato Dohoda odkazuje na Splátku 2 a Splátku 3, takový odkaz nezahrnuje smluvní úroky z dané Splátky.

3.1.19 Povinnost HROTANO zaplatit kteroukoli ze Splátek (a jiných plateb podle této Dohody) bude považována za splněnou v okamžiku připsání částky odpovídající výši příslušné Splátky (resp. jiné platby podle této Dohody) na

účet poskytovatele platebních služeb, u kterého je veden Účet Prodávajícího (ve smyslu § 1957 odst. 1 Občanského zákoníku). Články 3.1.9, 3.1.15 a 3.1.18 tím nejsou dotčeny.

3.1.20 Smluvní strany se dále dohodly, že:

3.1.20.1 bezprostředně po uzavření této Dohody (na společném jednání) HROTANO jako zástavce a ČD jako zástavní věřitel uzavřou zástavní smlouvu v předem odsouhlaseném znění, jejímž předmětem bude zřízení ve prospěch ČD k nemovitým věcem, které jsou vymezeny v části 1 Přílohy 6 (*Seznam zastavených nemovitostí*), (i) zástavního práva („**Zástavní právo A**“) a (ii) zákazu zcizení nebo zatížení, jako práva věcného („**Zákaz zcizení nebo zatížení A**“), („**Zástavní smlouva A**“);

3.1.20.2 bezprostředně po uzavření této Dohody (na společném jednání) HROTANO jako zástavce a ČD jako zástavní věřitel uzavřou zástavní smlouvu (ve znění, které předem odsouhlasí ČD a HROTANO), jejímž předmětem bude zřízení ve prospěch ČD k nemovitým věcem, které jsou vymezeny v části 2 Přílohy 6 (*Seznam zastavených nemovitostí*), (i) zástavního práva („**Zástavní právo B**“) a (ii) zákazu zcizení nebo zatížení, jako práva věcného („**Zákaz zcizení nebo zatížení B**“) („**Zástavní smlouva B**“);

3.1.20.3 bezprostředně po uzavření této Dohody (na společném jednání) HROTANO jako zástavce a ČD jako zástavní věřitel uzavřou zástavní smlouvu (ve znění, které předem odsouhlasí ČD a HROTANO), jejímž předmětem bude zřízení ve prospěch ČD k nemovitým věcem, které jsou vymezeny v části 3 Přílohy 6 (*Seznam zastavených nemovitostí*), (i) zástavního práva („**Zástavní právo C**“) a (ii) zákazu zcizení nebo zatížení, jako práva věcného („**Zákaz zcizení nebo zatížení C**“), („**Zástavní smlouva C**“);

3.1.20.4 bezprostředně po uzavření této Dohody (na společném jednání) HROTANO jako zástavce a ČD jako zástavní věřitel uzavřou zástavní smlouvu (ve znění, které předem odsouhlasí ČD a HROTANO), jejímž předmětem bude zřízení ve prospěch ČD k nemovitým věcem, které jsou vymezeny v části 4 Přílohy 6 (*Seznam zastavených nemovitostí*), (i) zástavního práva („**Zástavní právo D**“) a (ii) zákazu zcizení nebo zatížení, jako práva věcného („**Zákaz zcizení nebo zatížení D**“) („**Zástavní smlouva D**“);

(Zástavní právo A, Zástavní právo B, Zástavní právo C a Zástavní právo D společně „**Zástavní práva**“; Zákaz zcizení nebo zatížení A, Zákaz zcizení nebo zatížení B, Zákaz zcizení nebo zatížení C a Zákaz zcizení nebo zatížení D společně jako „**Zákazy zcizení nebo zatížení**“; Zástavní smlouva A, Zástavní smlouva B, Zástavní smlouva C, Zástavní smlouva D společně „**Zástavní smlouvy**“);

3.1.20.5 bezprostředně po uzavření této Dohody (na společném jednání) SG RE vystaví ve prospěch ČD ručitelské prohlášení, a to ve znění, které předem odsouhlasí ČD („**Ručitelské prohlášení**“);

- 3.1.20.6 SG RE podpisem této Dohody činí vůči ČD prohlášení, jejichž znění je přiloženo v Příloze 7 (*Prohlášení SG RE v souvislosti s Ručitelským prohlášením*), a ujišťuje ČD, že tato prohlášení a záruky jsou pravdivá, přesná, úplná a že nejsou zavádějící. SG RE se zavazuje, že tato prohlášení zůstanou pravdivá, úplná a nezavádějící po celou dobu trvání Ručitelského prohlášení. Na písemnou výzvu ČD doručenou SG RE kdykoliv v době trvání závazku z Ručitelského prohlášení, maximálně však jednou (1) za kalendářní čtvrtletí, se SG RE zavazuje tato prohlášení v písemné podobě řádně podepsané osobami oprávněnými zastupovat SG RE zopakovat a zaslat takové prohlášení ČD, a to nejpozději do třiceti (30) dnů od doručení takové výzvy ze strany ČD.
- 3.1.20.7 SG RE bude v souvislosti s Ručitelským prohlášením a po celou dobu trvání kteréhokoli z nich plnit řádně a včas následující informační závazky:
- (i) SG RE předá ČD v elektronické podobě poté, co bude k dispozici, auditovanou nekonsolidovanou účetní závěrku SG RE za toto účetní období, a to včetně všech příloh a zprávy auditora,
  - (ii) SG RE písemně oznámí ČD bez zbytečného odkladu jakoukoliv skutečnost, která by mohla ohrozit způsobilost SG RE plnit závazky SG RE z Ručitelského prohlášení.
- 3.1.20.8 Pokud SG RE ztratí způsobilost plnit své závazky z Ručitelského prohlášení a SG RE takovou situaci nenapraví ani v dodatečně lhůtě třiceti (30) dnů od doručení písemné výzvy ČD k nápravě, ČD a SG budou v dobré víře jednat o poskytnutí odpovídajícího dozajištění ze strany SG tak, aby toto dozajištění podle dohody SG a ČD bylo poskytnuto do šedesáti (60) dnů od uplynutí lhůty k nápravě SG RE.
- 3.1.21 Smluvní strany určují, že:
- 3.1.21.1 Zástavní právo A, Zákaz zcizení nebo zatížení A, Zástavní právo C a Zákaz zcizení nebo zatížení C zanikají (i) dnem úhrady zajištěných dluhů, (ii) dnem úhrady Splátky 2 a s ní souvisejících smluvních úroků, nebo (iii) jiným sjednaným nebo zákonným důvodem zániku;
- 3.1.21.2 Zástavní právo B, Zákaz zcizení nebo zatížení B, Zástavní právo D a Zákaz zcizení nebo zatížení D zanikají (i) dnem úhrady zajištěných dluhů, (ii) dnem úhrady Splátky 3 a s ní souvisejících smluvních úroků, nebo (iii) jiným sjednaným nebo zákonným důvodem zániku.
- 3.1.22 ČD je povinna:
- 3.1.22.1 v případě úhrady Splátky 2 a s ní souvisejících smluvních úroků prostřednictvím úschovy dle Svěřenecké dohody vystavit a doručit Schovateli a HROTANO Vzdání se 1 do deseti (10) pracovních dnů od doručení ČD oznámení Schovatele o složení Splátky 2 a dohodnutých úroků ze Splátky 2 na účet úschovy dle Svěřenecké dohody;

- 3.1.22.2 v případě úhrady Splátky 3 a s ní souvisejících smluvních úroků prostřednictvím úschovy dle Svěřenecké dohody vystavit a doručit Schovateli a HROTANO Vzdání se 2 do deseti (10) pracovních dnů od doručení ČD oznámení Schovatele o složení Splátky 3 a dohodnutých úroků ze Splátky 3 na účet úschovy dle Svěřenecké dohody;
- 3.1.22.3 v případě úhrady Splátky 2 a s ní souvisejících smluvních úroků prostřednictvím Notářské úschovy vystavit a doručit notáři a HROTANO Vzdání se 1 do deseti (10) pracovních dnů od obdržení dokumentů podle článku 3.1.8 týkajících se Notářské úschovy Splátky 2;
- 3.1.22.4 v případě úhrady Splátky 3 a s ní souvisejících smluvních úroků prostřednictvím Notářské úschovy vystavit a doručit notáři a HROTANO Vzdání se 2 do deseti (10) pracovních dnů od obdržení dokumentů podle článku 3.1.8 týkajících se Notářské úschovy Splátky 3;
- 3.1.22.5 v případě úhrady Splátky 2 a s ní souvisejících smluvních úroků přímo (bez úschovy) na Účet Prodávajícího vystavit a doručit HROTANO potvrzení o zániku věcných práv vystavené v souladu se Zástavní smlouvou A a Zástavní smlouvou C, a to ve lhůtách tam uvedených;
- 3.1.22.6 v případě úhrady Splátky 3 a s ní souvisejících smluvních úroků přímo (bez úschovy) na Účet Prodávajícího vystavit a doručit HROTANO potvrzení o zániku věcných práv vystavené v souladu se Zástavní smlouvou B a Zástavní smlouvou D, a to ve lhůtách tam uvedených;
- 3.1.22.7 po úhradě Splátky 2 a s ní souvisejících smluvních úroků (kterými se pro případ výplaty z Notářské úschovy rozumí pro účely tohoto článku 3.1.22.7 částka určená podle článku 3.1.8.5 této Dohody) na Účet Prodávajícího (i v případě úhrady ze Svěřenského účtu nebo účtu Notářské úschovy), s přihlédnutím k článku 3.1.19, poskytnout HROTANO do deseti (10) pracovních dnů od doručení žádosti HROTANO veškerou důvodně požadovanou součinnost nezbytnou pro provedení vkladu výmazu Zástavního práva A, Zákazu zcizení nebo zatížení A, Zástavního práva C a Zákazu zcizení nebo zatížení C do katastru nemovitostí;
- 3.1.22.8 v případě připsání Splátky 3 a s ní souvisejících smluvních úroků (kterými se pro případ výplaty z Notářské úschovy rozumí pro účely tohoto článku 3.1.22.8 částka určená podle článku 3.1.8.5 této Dohody) na Účet Prodávajícího (i v případě úhrady ze Svěřenského účtu nebo účtu Notářské úschovy), s přihlédnutím k článku 3.1.19, poskytnout HROTANO do deseti (10) pracovních dnů od doručení žádosti HROTANO veškerou důvodně požadovanou součinnost nezbytnou pro provedení vkladu výmazu Zástavního práva B, Zákazu zcizení nebo zatížení B, Zástavního práva D a Zákazu zcizení nebo zatížení D do katastru nemovitostí.



V případě prodlení ČD s doručením dokumentů podle článků 3.1.22.1 až 3.1.22.6 nebo poskytnutím součinnosti HROTANO podle článků 3.1.22.7 a/nebo 3.1.22.8 a nenapravení takového porušení ani v dodatečné lhůtě deseti (10) pracovních dnů od doručení výzvy HROTANO k nápravě, má HROTANO nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši 200.000,- Kč za každý den prodlení doručením dokumentů podle článků 3.1.22.1 až 3.1.22.6 nebo s poskytnutím součinnosti po uplynutí dodatečné lhůty k nápravě.

- 3.1.23 Smluvní strany se dohodly, že HROTANO je oprávněno kdykoli po provedení vkladu Zástavních práv, Zákazů zcizení nebo zatížení a Služebnosti (jak je definována v článku 3.1.25 této Dohody) do katastru nemovitostí převést vlastnická práva k pozemkům Etapy III a/nebo vlastnická práva k pozemkům Etapy IV (vždy v rozsahu celé Etapy nebo některé její části vyznačené ve schématickém plánu, který tvoří Přílohu 9 (*Plán rozdělení pozemků Etapy III a Etapy IV*) této Dohody), a to na kteroukoli jinou osobu přímo či nepřímo ovládanou SG (za předpokladu, že tato společnost zůstane osobou přímo či nepřímo ovládanou SG po celou dobu až do zániku příslušného Zástavního práva zřízeného k tíži příslušného Převáděného pozemku, resp. jeho části, kterou takový subjekt nabývá), s tím, že daný převod vlastnického práva jinak nebude mít vliv na trvání Zástavních práv, Zákazů zcizení a zatížení ani Ručitelského prohlášení a nijak se tím ani nezhorší postavení ČD dle uvedených dokumentů (pro vyloučení pochybností, převodem vlastnického práva není v žádném případě převáděn závazek k úhradě Nové kupní ceny, resp. Splátky 2 či Splátky 3, kde zůstává jediným dlužníkem společnost HROTANO, nicméně HROTANO zajistí, že takový nový subjekt bude mít veškerá práva a povinnosti zástavce podle Zástavních smluv, tedy zajistí přistoupení takového nového subjektu k příslušné Zástavní smlouvě). V případech dle předchozí věty poskytuje ČD výslovný a neodvolatelný souhlas s příslušnými dispozicemi přímo uzavřením této Dohody, avšak zavazuje se, že na vyžádání HROTANO bez zbytečného odkladu vyhotoví a HROTANO předá svůj souhlas na zvláštní listině a/nebo poskytne veškerou další nezbytnou součinnost k provedení dispozice v katastru nemovitostí. Smluvní strany dále určují, že žádný takový převod není porušením ustanovení této Dohody, kterékoliv Zástavní smlouvy, kteréhokoliv Zákazu zcizení nebo zatížení, kteréhokoliv Zástavního práva, ani Ručitelského prohlášení. Smluvní strany dále do doby provedení vkladu Zástavních práv a Zákazů zcizení nebo zatížení do katastru nemovitostí sjednávají zákaz zcizení nebo zatížení v rozsahu a s obsahem podle tohoto článku 3.1.23 jako právo obligační ve smyslu ustanovení § 1761 Občanského zákoníku.
- 3.1.24 ČD, SG a SSD společně s touto Dohodou uzavřou dohodu o zrušení Předkupních práv („**Dohoda o zrušení Předkupních práv**“).
- 3.1.25 HROTANO a Smíchov One se zavazují, že společně s touto Dohodou uzavřou smlouvu o zřízení služebnosti stezky a cesty jako pozemkové služebnosti (*in rem*), spočívající ve zřízení práva chůze a jízdy ve prospěch pozemků parc. č. 5091/1 a 5091/2, oba v k.ú. Smíchov, které vzniknou na základě Geometrického plánu, jako pozemků oprávněných, k tíži pozemků parc. č. 5017/4 a 5019/99, oba v k.ú. Smíchov, jako pozemků povinných („**Služebnost**“) ve znění, které tvoří Přílohu 5 (*Smlouva o zřízení služebnosti*) této Dohody („**Smlouva o zřízení Služebnosti**“) a odpovídající návrh na vklad

Služebnosti do katastru nemovitostí. Služebnost bude zřízena na dobu neurčitou. Jedno (1) vyhotovení Smlouvy o zřízení Služebnosti (s úředně ověřenými podpisy) a odpovídajícího návrhu na vklad bude určeno pro ČD. Do deseti (10) pracovních dnů od doručení výzvy HROTANO ČD poskytne HROTANO rozumně vyžadovanou součinnost související se zápisem Služebnosti do příslušného katastru nemovitostí.

3.1.26 Smluvní strany určují, že níže uvedené dokumenty budou uveřejněny v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) („**Zákon o registru smluv**“), v následujícím pořadí:

- 1) tato Dohoda;
- 2) Kupní smlouva;
- 3) Zástavní smlouva A;
- 4) Zástavní smlouva B;
- 5) Dohoda o zrušení Předkupních práv;
- 6) Zástavní smlouva C; a
- 7) Zástavní smlouva D.

3.1.27 Kterákoli ze Smluvních stran je oprávněna bez zbytečného odkladu, nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od podpisu Kupní smlouvy, jejího uveřejnění v registru smluv dle Zákona o registru smluv a připsání Doplatku Splátky 1 na Účet Prodávajícího (nejdříve však až po splnění všech těchto podmínek), podat na příslušný katastrální úřad (spolu s příslušnými podepsanými návrhy na provedení vkladů zápisů či výmazů práv) níže uvedené dokumenty, a to v následujícím pořadí:

- 1) originál jednoho (1) vyhotovení Kupní smlouvy a originál jednoho (1) vyhotovení prohlášení o neuplatnění předkupních práv podepsané ze strany SSD;
- 2) originál jednoho (1) vyhotovení Zástavní smlouvy A;
- 3) originál jednoho (1) vyhotovení Zástavní smlouvy B;
- 4) originál jednoho (1) vyhotovení Dohody o zrušení Předkupních práv;
- 5) originál jednoho (1) vyhotovení Zástavní smlouvy C;
- 6) originál jednoho (1) vyhotovení Zástavní smlouvy D; a
- 7) originál jednoho (1) vyhotovení Smlouvy o zřízení Služebnosti.

3.1.28 V případě, že:

3.1.28.1 Zástavní právo A a/nebo Zástavní právo C a/nebo Zákaz zcizení nebo zatížení A a/nebo Zákaz zcizení nebo zatížení C nebude zapsáno do katastru nemovitostí ani do tří (3) měsíců od zápisu vlastnického práva HROTANO k Převáděným pozemkům;

3.1.28.2 Služebnost nebude zapsána do katastru nemovitostí ani do šesti (6) měsíců od zápisu vlastnického práva HROTANO k Převáděným pozemkům, přestože ČD nebylo v prodlení s poskytnutím

součinnosti pro zápis Služebnosti do katastru nemovitostí podle článku 3.1.25 nebo tuto součinnost ČD poskytl do deseti (10) pracovních dnů od doručení výzvy HROTANO k nápravě porušení povinnosti ČD poskytnout tuto součinnost, nebo

3.1.28.3 před úhradou Splátky 2 dojde k zániku nebo změně Služebnosti bez předchozího písemného souhlasu ČD;

HROTANO ztrácí výhodu odložení splatnosti Splátky 2 a tato Splátka 2 (společně se smluvními úroky k ní náležejícími) je splatná do šedesáti (60) dnů od doručení HROTANO výzvy ČD k úhradě Splátky 2.

3.1.29 V případě, že:

3.1.29.1 Zástavní právo B a/nebo Zástavní právo D a/nebo Zákaz zcizení nebo zatížení B a/nebo Zákaz zcizení nebo zatížení D nebude zapsán do katastru nemovitostí ani do tří (3) měsíců od zápisu vlastnického práva HROTANO k Převáděným pozemkům; nebo

3.1.29.2 dojde k prodloužení HROTANO s úhradou Splátky 2 nebo smluvních úroků vztahujících se ke Splátce 2,

HROTANO ztrácí výhodu odložení splatnosti Splátky 3 a tato Splátka 3 (společně se smluvními úroky k ní náležejícími) je splatná do šedesáti (60) dnů ode doručení HROTANO výzvy ČD k úhradě Splátky 3.

3.1.30 V případě, že:

3.1.30.1 je insolvenčním soudem prohlášen úpadek HROTANO;

3.1.30.2 je insolvenčním soudem prohlášen úpadek SG RE a HROTANO do jednoho (1) měsíce od písemné výzvy ČD nepředloží ČD (i) nové ručitelské prohlášení ve znění odpovídajícím Ručitelskému prohlášení SG RE vystavené jinou osobou mající bonitu alespoň takovou jako má SG RE v době uzavření této Dohody, která je přímo či nepřímo ovládaná SG nebo kterou SG přímo nebo nepřímo ovládá, (ii) dokumenty dokládající bonitu nového ručitele; (iii) prohlášení nového ručitele ve znění, které je uvedeno v Příloze 7 (*Prohlášení SG RE v souvislosti s Ručitelským prohlášením*); a (iv) prohlášení nového ručitele o tom, že přistupuje k povinnostem SG RE týkajícím se ručením a vyplývajícím z této Dohody (společně „**Dokumenty náhradního ručitele**“). Ustanovení této Dohody vztahující se na SG RE se v plném rozsahu uplatní i na nového ručitele;

3.1.30.3 je přijato rozhodnutí o vstupu HROTANO do likvidace;

3.1.30.4 je přijato rozhodnutí o vstupu SG RE do likvidace a HROTANO do jednoho měsíce od písemné výzvy ČD nepředloží ČD Dokumenty náhradního ručitele;

3.1.30.5 SG RE poruší povinnost podle této Dohody učinit (opakovat) prohlášení dle Přílohy 7 (*Prohlášení SG RE v souvislosti s Ručitelským prohlášením*) této Dohody nebo prohlášení učiněné ze strany SG RE dle Přílohy 7 (*Prohlášení SG RE v souvislosti s Ručitelským prohlášením*) této Dohody je nebo se ukáže být

nesprávným, zavádějícím či neúplným v jakémkoli podstatném ohledu v době, ve které je takové prohlášení činěno či opakováno a (A) SG RE toto porušení nenapraví do třiceti (30) dní od písemné výzvy ČD ani (B) a HROTANO v uvedené lhůtě nepředloží ČD Dokumenty náhradního ručitele; nebo

3.1.30.6 nedojde k poskytnutí dozajištění podle článku 3.1.20.8 ve lhůtě tam stanovené,

HROTANO ztrácí výhodu odložení splatnosti Splátky 2 a Splátky 3 a tyto Splátky, tj. Splátka 2 a Splátka 3 (společně se smluvními úroky k nim náležejícími), jsou splatné do šedesáti (60) dnů od doručení HROTANO výzvy ČD k úhradě Splátky 2 a Splátky 3.

- 3.1.31 Smluvní strany sjednávají, že ve lhůtě dvou (2) let ode dne uzavření této Dohody, nejdříve však po tom, co dojde k výmazu Předkupních práv z katastru nemovitostí, (i) je ČD oprávněna vyzvat SG a (ii) SG je oprávněna vyzvat ČD k převodu 51 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 20 000,- Kč vydaných SSD a vlastněných ČD („Akcie“). Kupní cena bude určena jako součet: (i) částky 1 Kč a (ii) hodnoty Akcií určené znalcem se specializací oceňování podniků, zapsaným v Seznam znalců, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavů, který bude společně určen SG a ČD a jehož odměnu ponese SG a ČD stejným dílem, přičemž pokud by hodnota Akcií byla vyčíslena jako záporná a/nebo byla určena jako 0 Kč, použije se pro účely výpočtu hodnoty Akcií částka 0 Kč. Nejpozději do třiceti (30) dnů od doručení výzvy a určení hodnoty Akcií znalcem, a to podle toho, co nastane později, (i) ČD a SG uzavřou smlouvu o převodu akcií, která bude ve formě a obsahu odpovídat transakcím obdobného druhu s přihlédnutím k výši kupní ceny Akcií, (ii) ČD vyznačí na Akciích převodní rubopis ve prospěch SG, (iii) ČD proti podpisu předávacího protokolu předá Akcie SG, (iv) SG a ČD oznámí SSD změnu osoby akcionáře ve vztahu k Akciím a Akcie předloží SSD. Strany jsou za účelem převodu vlastnického práva k Akciím podle tohoto článku povinny poskytovat si potřebnou a účinnou součinnost.
- 3.1.32 Smluvní strany sjednávají, že HROTANO má právo vyzvat ČD k převodu vlastnického práva k pozemku parc. č. 5018/12, katastrální území Smíchov, obec Praha, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 549 („**Pozemek trafostanice**“), který není předmětem Kupní smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že HROTANO je oprávněna vyzvat ČD k převodu vlastnického práva k Pozemku trafostanice nejpozději do pěti (5) let ode dne uzavření této Dohody a ČD je povinna uzavřít s HROTANO kupní smlouvu k Pozemku trafostanice nejpozději do třiceti (30) dnů od doručení takové výzvy HROTANO, přičemž kupní smlouva bude ve formě a obsahu odpovídat transakcím obdobného druhu s přihlédnutím k výši kupní ceny. HROTANO za převod vlastnického práva k Pozemku trafostanice uhradí ČD částku 784.800,- Kč (slovy: sedm set osmdesát čtyři tisíce osm set korun českých), ke které bude připočtena příslušná DPH, tedy celkem včetně předpokládané výše DPH částku ve výši 949.608,- Kč (slovy: devět set čtyřicet devět tisíc šest set osm korun českých), a bude uhrazena do třiceti (30) dnů od podpisu příslušné kupní smlouvy na Účet Prodávajícího nebo jiný bankovní účet uvedený v kupní smlouvě. Strany jsou za účelem převodu vlastnického práva k Pozemku

trafostanice podle tohoto článku povinny poskytovat si potřebnou a účinnou součinnost, zejména v souvislosti se vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Smluvní strany potvrzují, že si jsou vědomy potenciální existence zákonného předkupního práva k tíži Pozemku trafostanice. Existence takového předkupního práva ani žádné jeho právní následky (včetně případného výkonu předkupního práva oprávněným subjektem) nebudou mít za následek porušení jakékoli povinnosti ČD podle tohoto ustanovení ani podle jakékoli smlouvy uzavřené na základě tohoto ustanovení.

- 3.1.33 Nájemní smlouva č. 9149000518 uzavřená mezi ČD a SSD dne 24.5.2018, ve znění dodatku č. 1 ze dne 21.1.2019 a dodatku č. 2 ze dne 19.12.2019 (příčemž právním nástupcem SSD se na základě smlouvy o převodu obchodního závodu uzavřené dne 18.12.2019 stala SG), se ke dni účinnosti této Dohody ruší. ČD se zavazuje v budoucnu vždy na výzvu SG, nebo jí určené společnosti, dočasně a úplatně přenechat část pozemků identifikovaných ve výzvě (za podmínky, že se bude jednat o pozemky přiléhající k východní hranici Převáděných pozemků), a to za účelem umožnění přípravy a realizace Projektu, který bude na Převáděných pozemcích uskutečňován. Smlouva bude uzavřena dle obvyklého vzoru ČD a výše úplaty se bude řídit platnou cenovou regulací (ke dni uzavření Dohody se jedná o výměr MF ČR č. 01/2023 ze dne 15.12.2022). Výzva může být doručena a nájemní smlouva může být uzavřena i opakovaně, a to kdykoliv od uzavření této Dohody do 31.12.2032.
- 3.1.34 SG se zavazuje, že vezme zpět žalobu, kterou bylo zahájeno Soudní řízení, a v návrhu uvede, že neuplatňuje nárok na náhradu nákladů řízení a obě strany si ponесou své náklady řízení. Toto zpětvzetí se zavazuje SG učinit do pěti (5) pracovních dnů ode dne uzavření této Dohody a jejího uveřejnění v registru smluv dle Zákona o registru smluv. SG se zavazuje informovat o zpětvzetí a prokázat doručení tohoto zpětvzetí soudu do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy bylo zpětvzetí soudu zasláno.
- 3.1.35 ČD, SG ani SSD nemají nárok na náhradu nákladů vynaložených v Soudním řízení a ČD, SG a SSD zajistí, aby jim soud právo na náhradu nákladů nepřiznal.
- 3.1.36 ČD a SSD se zavazují, že Obvodnímu soudu pro Prahu 1 ve vztahu k Soudnímu řízení sdělí, že souhlasí se zpětvzetím žaloby a v podání uvedou, že neuplatňují nárok na náhradu nákladů řízení a strany si ponесou své náklady řízení. Toto sdělení se zavazují ČD a SSD učinit do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy byly informovány SG o zpětvzetí žaloby dle článku 3.1.34 Dohody. ČD a SSD se zavazují informovat o tomto sdělení a prokázat jeho doručení Obvodnímu soudu pro Prahu 1 do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy bylo sdělení Obvodnímu soudu pro Prahu 1 zasláno.
- 3.1.37 Žádná ze Smluvních stran nemá nárok na náhradu jakýchkoli nákladů a výdajů a vynaložených v souvislosti s uzavřením či plněním této Dohody, nestanoví-li tato Dohoda výslovně jinak.
- 3.2 Smluvní strany se po důkladném zvážení všech Ostatních práv a povinností, všech svých potenciálních nároků, které by mohly vyplývat ze všech Ostatních práv a povinností, všech běžících i potenciálních soudních a jiných řízení, jakož i po zvážení

všech s tím souvisejících okolností, rizik a nákladů, dohodly, že Ostatní práva a povinnosti zanikají.

3.3 Smluvní strany se v návaznosti na předchozí ujednání rovněž dohodly, že:

- 3.3.1 Smluvní strany prohlašují, že až do dnešního dne vycházely při svém právním i faktickém jednání z Rámcové smlouvy, jak byla mezi nimi uzavřena, s přihlédnutím ke skutečnostem popsaným v Preambuli a v článku 2 této Dohody;
- 3.3.2 trvání Rámcové smlouvy se tímto podle § 1981 Občanského zákoníku ukončuje;
- 3.3.3 Dohoda o prodloužení lhůt se v plném rozsahu ruší;
- 3.3.4 Smlouva o převodu závodu a Kupní smlouva Etapa I byly řádně splněny, zůstávají v plném rozsahu v platnosti a účinnosti, transakce učiněné na základě těchto smluv jsou platné a vypořádané; Smluvní strany pro vyloučení všech případných pochybností prohlašují, že se uzavřením této Dohody vzdávají veškerých svých práv a nároků vůči (i) SG ve vztahu a/nebo v souvislosti se Smlouvou o převodu závodu a (ii) Smíchov One ve vztahu a/nebo v souvislosti s Kupní smlouvou Etapa I, zejména se vzdávají veškerých práv na odstoupení, výpověď nebo domáhání se obnovení jednání. Smíchov One se vzdává veškerých svých práv a nároků vůči ČD v souvislosti s Kupní smlouvou Etapa I, zejména se vzdává veškerých práv na odstoupení, výpověď nebo domáhání se obnovení jednání;
- 3.3.5 touto Dohodou dojde ke konečnému vyřešení Sporných práv a povinností a Ostatních práv a povinností, a žádná ze Smluvních stran nemá právo ve vztahu ke Sporným právům a povinnostem a Ostatním právům a povinnostem nad rámec Dohody a smluv uzavřených v souvislosti s touto Dohodou za účelem provedení příslušných ustanovení této Dohody, po ostatních Smluvních stranách cokoliv dalšího požadovat a/nebo vymáhat a nemá právo na náhradu nákladů řízení či jakýchkoli jiných nákladů, příslušenství včetně smluvních či zákonných úroků, smluvních pokut, poplatků, penále či jakýchkoli jiných nároků a jiných obdobných práv věcně se zakládajících na jakékoliv smlouvě či obecně závazných právních předpisech. Pro případ, že by Smluvní strany měly vůči sobě nějaká práva nebo nároky vyplývající z Rámcové smlouvy nebo v souvislosti s ní, tímto se jich výslovně vzdávají;
- 3.3.6 se zavazují kdykoli v budoucnu již proti sobě nezahájit žádné soudní či jiné řízení, jehož předmětem, účelem či smyslem by bylo jakkoli zpochybnit práva a povinnosti stanovená touto Dohodou či Kupní smlouvou anebo uplatnit nároky nad rámec práv a povinností stanovených touto Dohodou, či Kupní smlouvou a/nebo si jakkoliv činit dosud nesplněné nároky z právního stavu předcházejícího uzavření této Dohody, zejména v souvislosti s Rámcovou smlouvou a Kupní smlouvou Etapy I, Výzvou a neuzavřením Kupní smlouvy Etapa II postupem dle Rámcové smlouvy;
- 3.3.7 předmětem této Dohody však nejsou případné nároky Smluvních stran na náhradu škody proti jakékoliv osobě v souvislosti s prodejem pozemků Etapy I., pokud by takové nároky vznikly v důsledku trestného činu; takové

- nároky nezanikají na základě této Dohody, bez ohledu na jakákoli jiná ustanovení této Dohody;
- 3.3.8 se zavazují poskytnout si veškerou potřebnou součinnost ke splnění povinností dle této Dohody a k dosažení jejího účelu; a
- 3.3.9 Smluvní strany se zavazují navzájem se neprodleně informovat o všech skutečnostech majících vliv na plnění jejich závazků z této Dohody; takto se zavazují informovat se i o jakékoli změně údajů identifikujících některou ze Smluvních stran (např. při změně sídla, kontaktních údajů, čísla bankovního účtu apod.).
- 3.4 Jediná existující práva na předčasné ukončení této Dohody sjednávají Smluvní strany následovně:
- 3.4.1 pokud v den uzavření této Dohody kterákoli Smluvní strana neuzavře (nebo nevystaví, v případě jednostranných úkonů) kterýkoli dokument uvedený v článku 3.1.26, jehož má být stranou, smí kterákoliv jiná Smluvní strana od této Dohody odstoupit, s účinky ke dni doručení odstoupení ostatním Smluvním stranám;
- 3.4.2 pokud ani do tří (3) dnů ode dne uzavření této Dohody HROTANO neuhradí Doplatek Splátky 1 v plné výši na Účet Prodávajícího, je ČD oprávněna od této Dohody odstoupit, s účinky ke dni doručení odstoupení ostatním Smluvním stranám;
- 3.4.3 pokud dojde k odstoupení od Kupní smlouvy, má kterákoli Smluvní strana právo od této Dohody odstoupit s účinky ke dni doručení odstoupení ostatním Smluvním stranám.
- Odstoupení může být učiněno nejpozději do šesti (6) měsíců od vzniku práva na odstoupení. Marným uplynutím této lhůty toto právo na odstoupení zaniká.
- 3.5 Oprávněným odstoupením příslušné Smluvní strany dle článku 3.4 této Dohody se tato Dohoda zrušuje s účinky pro všechny Smluvní strany. Zároveň se zrušují Kupní smlouva, Dohoda o zrušení předkupních práv, Zástavní smlouvy a Ručitelské prohlášení, přičemž bezvýhradně platí, že (i) právě uvedené smlouvy ani tato Dohoda o narovnání nikdy nenabýly účinnosti, (ii) Rámcová smlouva, Dohoda o prodloužení lhůt ani Smlouvy o zřízení služebností nikdy nepozbyly v důsledku uzavření této Dohody platnosti a účinnosti (tj. zůstávají pro jejich strany plně závazné) a (iii) jakákoliv zahájená řízení u katastru nemovitostí, jejichž podkladovou listinou by byly Dohoda o narovnání, Kupní smlouva, Dohoda o zrušení předkupních práv či Zástavní smlouvy musí být dle shodné vůle Smluvních stran zastavena. Smluvní strany se shodly na tom, že veškeré promlčecí a prekluzivní lhůty k uplatnění jakýchkoliv práv či nároků jakékoliv Smluvní strany vůči jiné Smluvní straně či Smluvním stranám dle Rámcové smlouvy, Dohody o prodloužení lhůt, Smlouvy o převodu závodu, Kupní smlouvy Etapa I a/nebo s nimi a/nebo s Projektem souvisejících, včetně (nikoliv však výlučně) práv na určení obsahu budoucí smlouvy, nároků na náhradu škody, jiné újmy či jakékoliv jiné kompenzace, uplatnění nároků na vydání bezdůvodného obohacení, uplatnění případného práva dovolat se neplatnosti jakékoliv smlouvy či jiného jednání, práva odstoupit od smlouvy, neskončí dříve než šest (6) měsíců ode dne oprávněného odstoupení příslušné Smluvní strany dle článku 3.4 této Dohody.
- 3.6 Smluvní strany v maximální možné míře vylučují ukončení této Dohody dle ustanovení platných právních předpisů, která nejsou výslovně uvedena v této Dohodě. Pro

vyloučení pochybností Smluvní strany vylučují možnost jednostranné výpovědi, odstoupení, domáhání se obnovení jednání o Dohodě či jakékoliv jiné ustanovení aplikovatelných právních předpisů, které by takový či podobný nárok kterékoliv Smluvní straně zakládal a příslušných práv se vzdávají.

- 3.7 Po provedení vkladu vlastnického práva k Převáděným pozemkům do katastru nemovitostí není, pokud Kupní smlouva trvá, žádná ze Smluvních stran oprávněna od této Dohody odstoupit nebo ji předčasně ukončit z žádného důvodu, ani se domáhat obnovení jednání o Dohodě či se dovolávat jakéhokoli jiného ustanovení aplikovatelných právních předpisů, které by takový či podobný nárok kterékoliv Smluvní straně zakládal, a příslušných práv se vzdává; to vše bez ohledu na jakékoliv jiné ujednání mezi Smluvními stranami.
- 3.8 Pokud po uzavření Kupní smlouvy tato zanikne jinak než splněním, dohodou nebo odstoupením (včetně zejména, ne však výlučně, případů zrušení orgánem veřejné moci), nebo bude pravomocným rozhodnutím příslušného orgánu prohlášena za neplatnou či zdánlivou, zavazují se ČD a HROTANO do jednoho (1) měsíce ode dne takové skutečnosti uzavřít kupní smlouvu o stejném obsahu s tím, že znění nové smlouvy bude plně odpovídat znění Kupní smlouvy, vyjma ustanovení obsahujících zjištěné právní nedostatky. Taková ustanovení obsahující zjištěné právní nedostatky budou v dobré víře nahrazena novými ustanoveními tak, aby byly právní nedostatky odstraněny, přičemž však nedojde ke změně obsahu a smyslu takových ustanovení. Kterákoli ze stran Kupní smlouvy může vyzvat druhou stranu Kupní smlouvy k uzavření nové kupní smlouvy předložením upraveného návrhu znění kupní smlouvy do dvaceti (20) dnů od uvedené skutečnosti. Vyzvaná strana je povinna uzavřít kupní smlouvu v upraveném znění nejpozději do deseti (10) dnů od obdržení výzvy.
- 3.9 V případě, že na základě této Dohody nebo Kupní smlouvy bude uzavírána nová kupní smlouva (např. podle článku 3.8 nebo postupem předvídaným v Kupní smlouvě), ustanovení této Dohody se vztahují na takovou novou kupní smlouvu stejně, jako by se jednalo o Kupní smlouvu. Společně s takovou novou kupní smlouvou budou uzavřeny nové Zástavní smlouvy a vydáno nové Ručitelské prohlášení ve vztahu k takové nové kupní smlouvě. Bez ohledu na jiná ustanovení této Dohody nebo Kupní smlouvy ČD nebudou povinny uzavřít novou kupní smlouvu před uzavřením Zástavních smluv a vydáním nového Ručitelského prohlášení podle předchozí věty. Bez ohledu na jiná ustanovení této Dohody nebo Kupní smlouvy HROTANO, SG nebo SG RE nebudou povinny uzavřít jakoukoliv Zástavní smlouvu nebo vydat nové Ručitelské prohlášení, dokud nedojde ke zrušení trvání původních Zástavních smluv a Ručitelského prohlášení a práv a povinností zřízených na jejich základě.

#### **4. POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN SOUVISEJÍCÍ S PŘEVÁDĚNÝMI POZEMKY**

- 4.1 Smluvní strany potvrzují, že jakékoliv z následujícího zatížení Převáděných pozemků ke dni uzavření Kupní smlouvy představuje vady, za které jsou odpovědny ČD (s výjimkami výslovně stanovenými v této Dohodě):
- 4.1.1 Faktické zatížení (jak je tento pojem definován níže); a
- 4.1.2 Právní zatížení (jak je tento pojem definován níže), s výjimkou Povolných právních vad (jak je tento pojem definován níže).
- 4.2 „**Faktické zatížení**“, znamená ve vztahu k Převáděným pozemkům a/nebo jakékoliv jejich části následující zatížení:



- 4.2.1 „**Neočekávané faktické zatížení**“, které znamená faktickou vadu Převáděných pozemků nebo jakékoliv jejich části, včetně případné nevybuchlé munice a/nebo výbušnin či jiných obdobných látek, jakož i jiné faktické vady Převáděných pozemků, pokud nejde o vady představující Očekávané faktické zatížení; a
- 4.2.2 „**Očekávané faktické zatížení**“, které znamená následující faktické vady Převáděných pozemků nebo jakékoliv jejich části:
- 4.2.2.1 faktické vady Převáděných pozemků představované následujícími prvky nebo jejich kombinací: koleje, výhybky, zabezpečovací, pomocná či jiná zařízení nebo prvky infrastruktury specifické pro železniční dopravu, a to včetně budov souvisejících s drážním provozem, a dále jiná technická nebo technologická zařízení, související s využitím Převáděných pozemků v minulosti, nacházející se na Převáděných pozemcích, které měly být odstraněny před převodem Převáděných pozemků;
- 4.2.2.2 faktické vady Převáděných pozemků představované neprojektovými stavbami nacházejícími se na Převáděných pozemcích, které měly být odstraněny před převodem Převáděných pozemků, a sice všechny stavby, které se nachází na Převáděných pozemcích ke dni uzavření této Dohody („**Neprojektové stavby**“), které zahrnují zejména:
- (i) stavbu č.p. 3113, způsob využití: jiná stavba, která je součástí pozemku parc. č. 5080/2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří;
- (ii) stavbu bez č.p./č.e., způsob využití: stavba pro dopravu, která je součástí pozemku parc. č. 5080/3, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří; vše v katastrálním území Smíchov, obec Praha, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 549; a
- (iii) stavbu bez č.p./č.e., způsob využití: stavba pro výrobu a skladování, zapsaná v katastrálním území Smíchov, obec Praha, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 5494, stojící na pozemku parc. č. 5091/2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 549;
- 4.2.2.3 ekologickou zátěž, a to včetně zátěže:
- (i) přesahující maximální přípustné limity stanovené Českou inspekcí životního prostředí nebo jiným příslušným správním orgánem, včetně zejména překročení zjištěných za použití indikátorů znečištění stanovených v metodikách vydaných Ministerstvem životního prostředí České republiky a zveřejněných na stránkách

[https://www.mzp.cz/cz/metodiky\\_ekologicke\\_zateze](https://www.mzp.cz/cz/metodiky_ekologicke_zateze) (nebo na jakýchkoliv jiných stránkách, které je v budoucnu nahradí), ve znění platném v době zjištění, a/nebo

- (ii) přesahující příslušné limity stanovené v zákoně č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, pokud jde o zeminu, která bude nebo pravděpodobně bude z Převáděných pozemků odstraněna během realizace Projektu, a/nebo
- (iii) spočívající v povinnosti odstranění jakékoliv kontaminace či jiné zátěže životního prostředí stanovené v Územním rozhodnutí (jak je tento pojem vymezen v článku 4.11) a/nebo jakémkoliv jiném správním rozhodnutí předcházejícím Územnímu rozhodnutí, které je nezbytné pro realizaci Projektu, a/nebo
- (iv) umístěné mimo Převáděné pozemky, pokud taková zátěž splňuje podmínky pod kterýmkoliv z bodů výše a svým působením zatěžuje Převáděné pozemky;

4.2.2.4 archeologický nález;

4.2.2.5 geologický nález.

Pro vyloučení pochybností se výslovně uvádí, že bez ohledu na textaci odst. 4.2.2 platí, že (i) ČD není v prodlení s odstraněním jakéhokoli Očekávaného faktického zatížení, (ii) veškeré nároky z Očekávaného faktického zatížení vůči ČD ze strany ostatních Stran jsou popsány v tomto čl. 4 této Dohody.

4.3 „Právní zatížení“ znamená ve vztahu k Převáděným pozemkům a/nebo jakékoliv jejich části následující zatížení:

4.3.1 „Právní kolejové zatížení“, kterým se rozumí právní vady Převáděných pozemků představované skutečností, že všechny a/nebo některé Převáděné pozemky či některé jejich části představují v právním slova smyslu dráhu určenou k provozování železniční dopravy, a sice ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů;

4.3.2 právní zatížení Neprojektovými stavbami představované existencí budov na jednotlivých Převáděných pozemcích v právním slova smyslu;

4.3.3 „Povolené právní vady“, které znamenají:

4.3.3.1 věcné břemeno umístění stavby plynárenského zařízení, s právem vstupu, provozu, oprav, údržby, rekonstrukce a kontroly dle GP 1857-213/1999 a GP 1855-213/1999 zřízené k tíži pozemku parc. č. 5019/81, k. ú. Smíchov, ve prospěch oprávněné osoby Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 274 03 505, na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 5. ledna 2004, zapsané do katastru nemovitostí pod sp. zn. V-2016/2004-101; a

4.3.3.2 věcné břemeno zřizování a provozování kanalizačního propoje DN 2000 dle článku II smlouvy a GP č. 3763-33/2013 zřízené k tíži pozemku parc. č. 5019/1, k. ú. Smíchov, ve prospěch oprávněné

osoby Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 000 64 581, na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 27. června 2014, zapsané do katastru nemovitostí pod sp. zn. V-52290/2014-101;

4.3.3.3 věcné břemeno chůze, služebnost chodníku a lávky pro pěší v rozsahu GP č. 4650-236/2019 zřízené k tíži pozemku parc. č. 5019/82, k. ú. Smíchov, ve prospěch oprávněné osoby Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 000 64 581, na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 22.12.2020, zapsané do katastru nemovitostí pod sp. zn. V-2976/2021-101;

4.3.3.4 Předkupní práva;

4.3.3.5 Zástavní práva; a

4.3.3.6 Zákazy zcizení nebo zatížení.

4.3.4 jakékoliv jiné zatížení představované existencí jakéhokoli věcného práva nebo zatížení, zejména jakéhokoli zástavního práva k věci, vlastnického práva, předkupního práva, zajišťovacího převodu práva, věcného břemene, práva stavby, omezení dispozice nebo užívání, včetně nároků, které by mohly být jakoukoli třetí stranou vzneseny („Práva třetích osob“).

4.4 Pokud jde o Právní zatížení, ČD nenesou vůči SG, HROTANO ani SSD odpovědnost za Povolené právní vady a SG, SSD, HROTANO ani kterákoli obchodní korporace propojená se společností HROTANO, na niž by bylo převedeno vlastnické právo k pozemkům Etapy III a/nebo vlastnické právo k pozemkům Etapy IV („SPV“), nemá v souvislosti s Povolenými právními vadami nárok na žádnou kompenzaci nákladů na jejich odstranění. ČD nesou vůči HROTANO odpovědnost za veškeré ostatní Právní zatížení v rozsahu stanoveném níže. Pro jednotlivé kategorie Právního zatížení platí následující pravidla:

4.4.1 právní zatížení Neprojektovými stavbami;

4.4.1.1 pokud jde o Neprojektové stavby Hrotano, jimiž se rozumí budova bez čísla popisného nebo evidenčního, která stojí na pozemku parc. č. 5091/2 v k.ú. Smíchov („Neprojektové stavby Hrotano“), ČD nejsou povinny toto Právní zatížení odstranit. Ve vztahu k právnímu zatížení Neprojektovými stavbami Hrotano se ČD zavazují uhradit HROTANO kompenzaci za právní vady pozemku parc. č. 5091/2 ve výši [REDAKCE] plus DPH v zákonné výši ; HROTANO předá ČD daňový doklad k úhradě této kompenzace bezprostředně po uzavření této Dohody a ČD tuto kompenzaci uhradí bezprostředně po převzetí tohoto daňového dokladu a připsání Doplatku Splátky 1 na Účet Prodávajícího. Výslovně se potvrzuje, že HROTANO nemá vůči ČD ani SSD žádné jiné nároky z titulu Právního zatížení Neprojektovými stavbami Hrotano.

4.4.1.2 pokud jde o jakékoliv jiné Neprojektové stavby než Neprojektové stavby Hrotano, ČD se pro tento případ zavazují uhradit HROTANO kompenzaci odpovídající plné výši účelně vynaložených nákladů na odstranění této právní vady, která bude odsouhlasena mezi ČD a HROTANO do patnácti (15) dnů po doručení ČD návrhu

kompenzace ze strany HROTANO. Neodsouhlasí-li HROTANO a ČD výši kompenzace do patnácti (15) dnů po doručení ČD návrhu kompenzace ze strany HROTANO nebo v jiném termínu, na němž se písemně dohodnou, výše těchto nákladů (kompenzace) bude určena znalcem určeným dohodou mezi ČD a HROTANO na návrh ČD nebo HROTANO. ČD se tímto výslovně zavazují k úhradě kompenzace za toto zatížení. V případě, že dojde ke znaleckému určení výše kompenzace dle předchozí věty, zavazují se ČD uhradit kompenzaci ve výši určené znalcem.

- 4.4.2 Právní kolejové zatížení nebo jakékoliv jiné zatížení představované existencí Práv třetích osob (které není Povolenou právní vadou ani zatížením Neprojektovými stavbami): ČD se pro tento případ zavazují uhradit HROTANO kompenzací odpovídající plné výši nákladů na odstranění této právní vady, která bude odsouhlasena mezi ČD a HROTANO do patnácti (15) dnů po doručení ČD návrhu kompenzace ze strany HROTANO. Neodsouhlasí-li HROTANO a ČD písemně výši kompenzace do patnácti (15) dnů po doručení ČD návrhu kompenzace ze strany HROTANO nebo v jiném termínu, na němž se výslovně dohodnou, výše těchto nákladů (kompenzace) bude určena znalcem určeným dohodou mezi ČD a HROTANO na návrh ČD nebo HROTANO. ČD se tímto výslovně zavazují k úhradě kompenzace za toto zatížení. V případě, že dojde ke znaleckému určení výše kompenzace dle předchozí věty, zavazují se ČD uhradit kompenzaci ve výši určené znalcem.

4.5 Pokud jde o Faktické zatížení, platí následující pravidla:

- 4.5.1 ve vztahu k Očekávanému faktickému zatížení pozemků Etapy II, Etapy III a Etapy IV se ČD zavazují uhradit HROTANO kompenzací za faktické vady Převáděných pozemků (pozemků Etapy II, Etapy III a Etapy IV) v celkové výši [REDAKCE] plus DPH v zákonné výši. HROTANO předá ČD daňový doklad k úhradě této kompenzace bezprostředně po uzavření této Dohody a ČD tuto kompenzaci uhradí bezprostředně po převzetí tohoto daňového dokladu a připsání Doplatku Splátky 1 na Účet Prodávajícího. Kromě nároku na tuto kompenzaci a nároků podle odst. 4.5.2 HROTANO nemá žádné jiné nároky z důvodu existence Očekávaného faktického zatížení na Převáděných pozemcích, zejména nemá nárok na jakékoli snížení Nové kupní ceny ani na jakoukoli jinou kompenzaci z důvodu existence tohoto zatížení, ani nemá nárok na úhradu nákladů na odstranění Očekávaného faktického zatížení na Převáděných pozemcích.
- 4.5.2 ve vztahu k (i) Očekávanému faktickému zatížení pozemků Etapy III spočívajícímu v odstranění stavby na pozemku parc. č. 5091/2 a (ii) nárokům z ekologických zátěží ve smyslu čl. 4.2.2.3 na všech Převáděných pozemcích se ČD zavazují uhradit HROTANO kompenzací za toto Očekávané faktické zatížení, jejíž výše bude odpovídat odměně (plus DPH v zákonné výši) za odstranění tohoto Očekávaného faktického zatížení podle vítězné nabídky uchazeče zadávacího řízení na odstranění tohoto Očekávaného faktického zatížení konaného ČD v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek („ZVZ“). Výběrové řízení pro zakázku na odstranění tohoto Očekávaného faktického zatížení realizuje ČD na základě zadávací dokumentace připravené ČD a schválené HROTANO. HROTANO je oprávněno odmítnout schválení zadávací dokumentace pouze z důvodu jejího

rozporu se ZVZ nebo touto Dohodou. Pokud do třiceti (30) dnů od doručení návrhu zadávací dokumentace se HROTANO k návrhu zadávací dokumentace nevyjádří nebo souhlas odmítne udělit z jiných než povolených důvodů, uplynutím uvedené lhůty se zadávací dokumentace považuje schválenou ze strany HROTANO. Oprávněné připomínky HROTANO ČD zapracuje do zadávací dokumentace a tuto novou verzi zadávací dokumentace předloží HROTANO ke schválení. Ustanovení tohoto článku ohledně schvalování zadávací dokumentace se aplikují i na tuto upravenou verzi zadávací dokumentace. Výslovně se uvádí, že výběrové řízení nemusí být konáno společně na odstranění všeho tohoto Očekávaného faktického zatížení, ČD je oprávněno toto plnění rozdělit podle svého uvážení na více výběrových řízení. Nebude-li výše nákladů na odstranění tohoto Očekávaného faktického zatížení (nebo jejich části) určena postupem popsáním výše ani do 12 měsíců od uzavření této Dohody, a ČD a HROTANO se nedohodnou na prodloužení této lhůty, výše těchto (zbývajících) nákladů (kompenzace) bude určena znalcem určeným dohodou mezi ČD a HROTANO na návrh ČD nebo HROTANO v souladu s touto Dohodou. ČD se tímto výslovně zavazuje k úhradě kompenzace za toto zatížení. V případě, že dojde ke znaleckému určení výše kompenzace dle předchozí věty, zavazují se ČD uhradit kompenzaci ve výši určené znalcem. Smluvní strany přitom shodně konstatují, že odstranění ekologické zátěže zahrnuje jak realizaci preventivních opatření, tak i realizaci nápravných opatření;

4.5.3 ve vztahu k Neočekávanému faktickému zatížení pozemků Etapy II, Etapy III a Etapy IV, se ČD zavazují uhradit HROTANO kompenzací odpovídající plné výši nákladů na odstranění této vady, která bude odsouhlasena mezi ČD a HROTANO do patnácti (15) dnů po doručení ČD návrhu kompenzace ze strany HROTANO. Neodsouhlasí-li HROTANO a ČD výši kompenzace do patnácti (15) dnů po doručení ČD návrhu kompenzace ze strany HROTANO nebo v jiném termínu, na němž se písemně dohodnou, výše těchto nákladů (kompenzace) bude určena znalcem určeným dohodou mezi ČD a HROTANO na návrh ČD nebo HROTANO. ČD se tímto výslovně zavazuje k úhradě kompenzace za toto zatížení. V případě, že dojde ke znaleckému určení výše kompenzace dle předchozí věty, zavazují se ČD uhradit kompenzaci ve výši určené znalcem. Smluvní strany přitom shodně konstatují, že odstranění ekologické zátěže zahrnuje jak realizaci preventivních opatření, tak i realizaci nápravných opatření.

4.6 V případě odstranění jakýchkoliv vad, resp. zatížení Převáděných pozemků, ze strany HROTANO po uzavření Kupní smlouvy se ČD zavazují vyvinout veškeré rozumně požadovatelné úsilí a poskytnout HROTANO a příslušnému SPV maximální požadovatelnou součinnost k tomu, aby k jejich odstranění mohlo dojít co nejdříve po uzavření Kupní smlouvy. Ustanovení o závazku ČD k úhradě příslušné kompenzace ve prospěch HROTANO tím nejsou dotčena.

4.7 ČD se zavazují uhradit HROTANO kompenzací nejpozději do patnácti (15) dnů po doručení příslušné žádosti doručené po určení její výše v souladu s touto Dohodou a (i) po úhradě Doplatku Splátky 1 (pokud jde o kompenzaci za vady na pozemcích Etapy II), nebo (ii) po úhradě Splátky 2 (pokud jde o kompenzaci za vady na pozemcích Etapy III), nebo (iii) po úhradě Splátky 3 (pokud jde o kompenzaci za vady na pozemcích

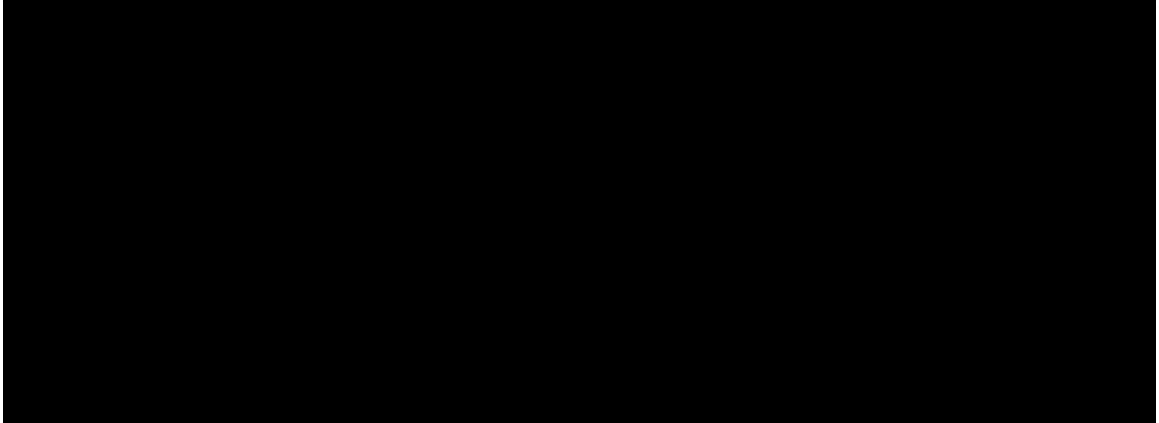
Etapy IV). Tím není dotčeno právo HROTANO na započtení tohoto nároku proti nároku ČD na úhradu příslušné Splátky.

- 4.8 ČD poskytne HROTANO a/nebo SPV na jejich žádost součinnost, kterou lze objektivně a spravedlivě po ČD požadovat a která je potřebná a/nebo vhodná při odstraňování jiných než Povolených právních vad a při odstraňování Faktického zatížení, a na žádost HROTANO mu vydá plné moci k jednáním, k nimž bude v rámci jejich odstraňování oprávněna ČD jako vlastník příslušných (zejména sousedních) nemovitostí, jakož i jakoukoliv další nezbytnou součinnost, která je nebo může být zapotřebí k řádnému odstranění vad Převáděných pozemků nebo jejich částí.
- 4.9 V případě, že znalec (nebo jiný renomovaný nezávislý odborník) pro účely určení výše kompenzace za odstranění jakýchkoliv vad nebude moci být určen dohodou mezi SG a HROTANO do patnácti (15) dnů po doručení návrhu na jeho stanovení některým z těchto subjektů, nebo nebude z objektivních důvodů schopen vypracovat posudek o výši kompenzace, a nebude moc tak učinit ani jeho právní nástupce v případě úspěsu, bude výše kompenzace určena průměrem nákladů na odstranění příslušných vad stanovených znaleckým posudkem znalce jmenovaného ČD a znaleckým posudkem znalce jmenovaného HROTANO, přičemž ČD i HROTANO mohou jako znalce určit pouze některého z následujících renomovaných poradců tzv. velké čtyřky poradenských společností (i) Deloitte Advisory s.r.o., (ii) Ernst & Young, s.r.o., (iii) KPMG Česká republika, s.r.o., (iv) PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o. Výše kompenzace určená výše uvedeným postupem bude pro Smluvní strany závazná.
- 4.10 Nejvyšší úhrnná částka, kterou je ČD povinna zaplatit HROTANO jako kompenzaci za jakékoliv Faktické zatížení nebo Právní zatížení Převáděných pozemků, tj. pozemků Etapy II, Etapy III a Etapy IV, s výjimkou Očekávaného faktického zatížení pozemků Etapy II v rozsahu popsaném v Příloze 10 (*Vyčíslení známých nákladů faktického a právního zatížení*), nepřesáhne částku ve výši 10 % Nové kupní ceny.
- 4.11 „**Územní rozhodnutí**“ pro účely této Dohody znamená pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby, (a sice první budovy v rámci jakékoliv příslušné Etapy Projektu) ve smyslu ustanovení § 77 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, na Převáděných pozemcích v jakékoliv Etapě, umožňující umístění stavby příslušné budovy dle Projektu, včetně související infrastruktury, které v podstatných ohledech odpovídá návrhu podanému resp. návrhům podaným HROTANO a/nebo příslušným SPV nebo SG a je nezbytné k realizaci Projektu nebo jeho části.

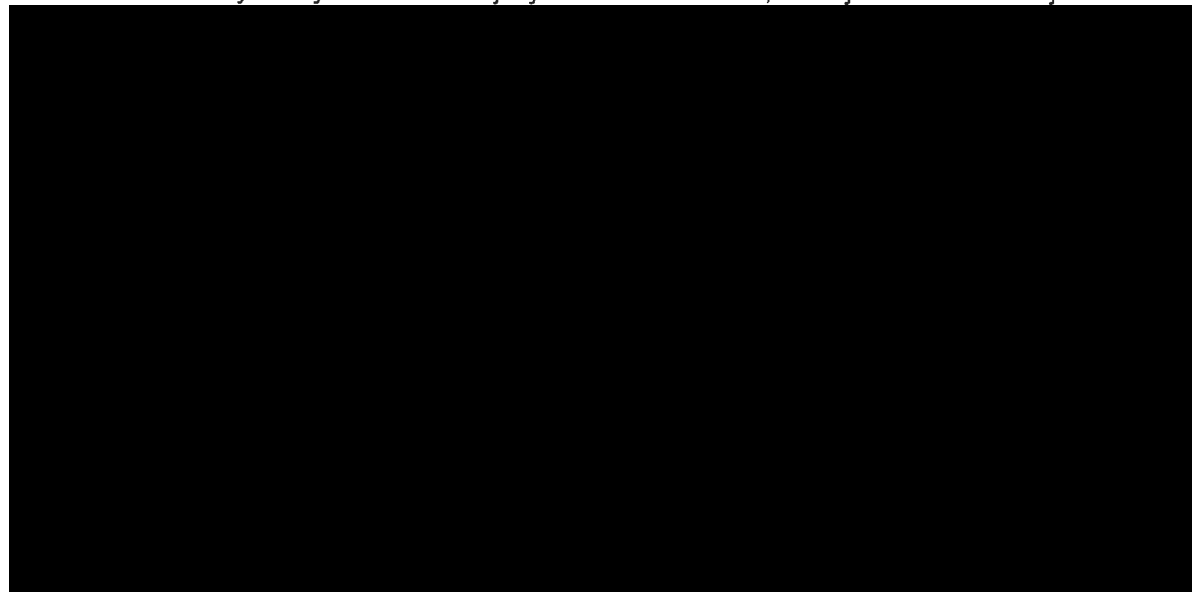
## 5. DALŠÍ POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

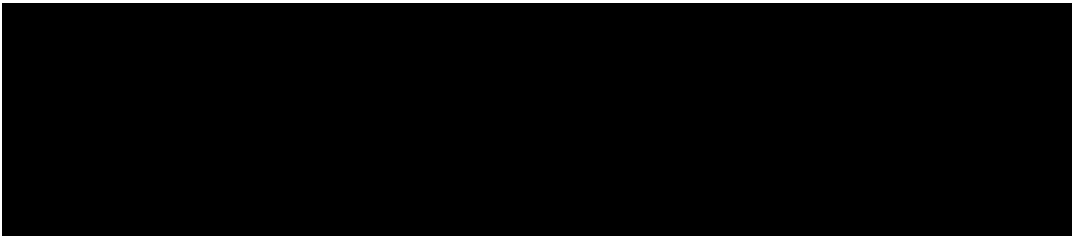
- 5.1 Smluvní strany se tímto zavazují, že si vzájemně poskytnou (a případně poskytnou též jakékoliv SPV určené ze strany HROTANO v souladu s touto Dohodou) veškerou nezbytnou součinnost, která je nutná k tomu, aby předpokládané účinky všech právních úkonů učiněných dle této Dohody byly řádné a včas zapsány do příslušného katastru nemovitostí, resp. aby všechny relevantní skutečnosti vyplývající z těchto právních úkonů byly vždy v příslušném katastru nemovitostí zapsány, změněny nebo vymazány, a mj. aby bylo vlastnické právo k Převáděným pozemkům na základě Kupní smlouvy řádně a včas zapsáno do příslušného katastru nemovitostí, resp. aby všechny relevantní skutečnosti vyplývající z předmětného právního jednání byly řádné a včas zapsány, změněny nebo vymazány v příslušném katastru nemovitostí.

- 5.2 Aniž by tím byla dotčena ostatní ustanovení této Dohody, Smluvní strany se zavazují vyvinout veškeré úsilí a poskytnout si vzájemně veškerou součinnost, kterou lze po nich rozumně vyžadovat, aby byl naplněn zamýšlený účel této Dohody.



- 5.4 S ohledem na nové rozdělení svých rolí a kompetencí Smluvní strany shodně konstatují, že HROTANO a/nebo (v případě pozdějšího převodu Převáděných pozemků z HROTANO na SPV jako nabyvatele Převáděných pozemků) příslušné SPV:
- 5.4.1 připraví projektovou dokumentaci nezbytnou nebo vhodnou pro účely získání každého jednotlivého Územního rozhodnutí, a bude financovat její přípravu,
  - 5.4.2 bude osobou, která podá žádost o vydání, a ve spolupráci s ostatními Smluvními stranami vynaloží veškeré komerčně odůvodněné úsilí k tomu, aby bylo vydáno Územní rozhodnutí a veškeré další souhlasy, povolení, stanoviska a vyjádření příslušných správních orgánů a účastníků řízení potřebných k realizaci příslušné části Projektu,
  - 5.4.3 bude osobou, která v řízeních potřebných k realizaci příslušné části Projektu bude zastupovat ostatní Smluvní strany této Dohody, které jí za tímto účelem na vyžádání vystaví plnou moc,
  - 5.4.4 bude osobou, která bude beneficentem každého jednotlivého Územního rozhodnutí, stavebního povolení, kolaudačního souhlasu a/nebo jakéhokoliv souhlasu nebo povolení potřebného k realizaci příslušné části Projektu a/nebo výstavby nebo užívání jakýchkoliv nemovitostí, které jsou součástí Projektu.



- 
- 5.6 SG a HROTANO prohlašují, že v současné době zamýšlí realizovat Projekt tak, že funkční určení budov realizovaných na Převáděných pozemcích bude v zásadě odpovídat územním rozhodnutím a stavebním povolením vydaným před uzavřením této Dohody.
- 5.7 Smluvní strany berou na vědomí řízení vedené ohledně některých z Převáděných pozemků Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pod č.j. ZDŘ-1346/2023-101, jehož předmětem je odstranění údajných nesouladů mezi evidovaným stavem v katastru nemovitostí a skutečným stavem, a vyjadřují vůli jednat vždy tak a poskytovat si vždy vzájemně veškerou potřebnou součinnost, aby došlo k plné realizaci všech ujednání dle této Dohody a související smluvní dokumentace, tedy, aby uvedené řízení nemělo na realizaci záměrů Smluvních stran žádný vliv. HROTANO potvrzuje, že mu byl ze strany ČD sdělen předmět tohoto řízení formou předání oznámení Katastrálního úřadu. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemně potřebnou a účinnou součinnost, informace a podkladové dokumenty tak, aby bez zbytečného odkladu došlo k (i) vyhovění požadavkům Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, a (ii) dokončení revize údajů katastru nemovitostí a dosažení souladu evidovaného stavu v katastru nemovitostí se stavem skutečným. V případě, že dojde k prodlení se splněním kterékoli povinnosti kterékoli Smluvní strany v důsledku uvedeného řízení, přestože taková Smluvní strana poskytla součinnost dle předchozí věty, nebude taková Smluvní strana za takové prodlení odpovědna a po dobu takového prodlení nenastávají následky, které by jinak v důsledku prodlení vznikly.

## 6. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ A PROHLÁŠENÍ

- 6.1 Každá ze Smluvních stran sama za sebe prohlašuje, že:
- 6.1.1 je oprávněna uzavřít tuto Dohodu a plnit svoje povinnosti z ní vyplývající;
  - 6.1.2 získala všechna potřebná schválení a povolení k uzavření této Dohody a plnění povinností z ní vyplývajících a všechna tato schválení a povolení jsou v plném rozsahu platná a účinná;
  - 6.1.3 uzavření a plnění této Dohody bylo řádně a platně schváleno všemi jejími příslušnými orgány a její příslušné orgány byly řádně a včas informovány o záměru uzavřít tuto Dohodu (v případech vyžadovaných platnými právními předpisy nebo korporátními dokumenty Smluvní strany) a žádný její orgán nezakázal ani jinak neomezil uzavření této Dohody;
  - 6.1.4 tuto Dohodu řádně uzavřely osoby oprávněné jednat jejím jménem a tato Dohoda představuje platné, závazné a vymahatelné právní jednání a povinnosti Smluvních stran, vynutitelných vůči nim v souladu s ustanoveními této Dohody;
  - 6.1.5 nezastavila ani nepřerušila plnění svých splatných povinností a nepřestala být schopna plnit své splatné povinnosti;



- 6.1.6 není v úpadku, její úpadek nehrozí, transakcemi realizovanými dle této Dohody se do úpadku nedostane a ani žádný příslušný soud neprohlásil vůči ní úpadek, ani nerozhodl o insolvenčním návrhu, nezamítl návrh na prohlášení konkurzu nebo insolvenční návrh pro nedostatek jejího majetku, nevyhlásil moratorium a ani nepovolil reorganizaci;
- 6.1.7 není vůči ní uplatňován jakýkoliv nárok ani vůči ní není vedeno žádné právní řízení, které by mohlo nepříznivě ovlivnit plnění povinností vyplývajících z této Dohody; a
- 6.1.8 nepostoupila žádná svá práva vyplývající z Rámcové smlouvy ani práva s ní související na jakoukoliv třetí osobu.

## 7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1 Dohoda představuje úplnou dohodu Smluvních stran o předmětu Dohody.
- 7.2 Úprava dalších vzájemných práv a povinností Smluvních stran, neupravených výslovně v Dohodě, se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem. Smluvní strany vylučují pro tuto Dohodu použití § 557, § 558 odst. 2 (v rozsahu, v jakém stanoví, že obchodní zvyklost má přednost před ustanovením zákona, jež nemá donucující účinky), § 1740 odst. 3, § 1765 až 1767.
- 7.3 Tato Dohoda podléhá povinnosti uveřejnění dle Zákona o registru smluv a Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této Dohody, a to kromě osobních údajů v Dohodě obsažených. Uveřejnění Dohody zajistí SG.
- 7.4 Tato Dohoda nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi Smluvními stranami. Účinnosti Dohoda nabývá okamžikem jejího zveřejnění v registru smluv dle Zákona o registru smluv.
- 7.5 Dohodu je možné měnit pouze písemnou dohodou Smluvních stran ve formě číslovaných dodatků, podepsaných Smluvními stranami.
- 7.6 Smluvní strany se dohodly, že veškerá práva a povinnosti dle této Dohody se řídí právem České republiky, zejména Občanským zákoníkem.
- 7.7 Dohoda je uzavřena v šesti (6) vyhotoveních, jež budou předána ČD s tím, že ČD bezodkladně po připsání Doplatku Splátky 1 na Účet Prodávajícího předá ostatním Smluvním stranám po jednom (1) vyhotovení a jedno (1) vyhotovení si ponechá.
- 7.8 Následující Přílohy tvoří nedílnou součást této Dohody:
  - Příloha 1 Seznam pozemků Etapy II
  - Příloha 2 Seznam pozemků Etapy III
  - Příloha 3 Seznam pozemků Etapy IV
  - Příloha 4 Geometrický plán
  - Příloha 5 Smlouva o zřízení Služebnosti
  - Příloha 6 Seznam zastavených nemovitostí
  - Příloha 7 Prohlášení SG RE v souvislosti s Ručitelskými prohlášeními
  - Příloha 8 Vzor vzdání se zástavního práva
  - Příloha 9 Plán rozdělení pozemků Etapy III a Etapy IV



## Příloha 1

### Seznam pozemků Etapy II.

Etapa II.				
Parcela	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Způsob využití	Poznámka
5017/3	1 820	ostatní plocha	manipulační plocha	
5018/15	17 350	ostatní plocha	dráha	
5018/31	2 784	ostatní plocha	dráha	
5018/32	158	ostatní plocha	dráha	
5019/1	54 024	ostatní plocha	dráha	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Původní pozemek parc. č. 5019/1 o výměře 66 282 m<sup>2</sup>, ze kterého byly na základě geometrického plánu číslo 5172-119/2022 odděleny další pozemky;</li> <li>- Součástí je budova bez č.p./č.e. nezapsaná v katastru nemovitostí.</li> </ul>
5019/53	1 641	ostatní plocha	dráha	
5019/59	214	ostatní plocha	ostatní komunikace	
5019/60	47	ostatní plocha	ostatní komunikace	
5019/61	1 537	ostatní plocha	dráha	
5019/62	15	ostatní plocha	dráha	
5019/63	139	ostatní plocha	ostatní komunikace	
5019/64	4	ostatní plocha	ostatní komunikace	
5019/66	137	ostatní plocha	dráha	
5019/71	383	ostatní plocha	ostatní komunikace	- Původní pozemek parc. č. 5019/71 o výměře 394 m <sup>2</sup> , ze kterého byly

				na základě geometrického plánu číslo 5172-119/2022 odděleny další pozemky;
5019/72	57	ostatní plocha	ostatní komunikace	
5019/73	34	ostatní plocha	ostatní komunikace	
5019/74	62	ostatní plocha	dráha	
5019/75	4	ostatní plocha	dráha	
5019/81	3 268	ostatní plocha	dráha	
5019/82	744	ostatní plocha	ostatní komunikace	
5019/106	2	ostatní plocha	dráha	
5078	192	ostatní plocha	jiná plocha	
5080/1	5 429	ostatní plocha	jiná plocha	
5080/2	1 366	zastavěná plocha a nádvoří		- Součástí je budova č.p. 3113 (jiná stavba)
5080/3	106	zastavěná plocha a nádvoří		- Součástí je budova bez č.p. (stavba pro dopravu)

vše v katastrálním území Smíchov, obec Praha, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 549.

## Příloha 2

### Seznam pozemků Etapy III.

Etapa III.				
Parcela	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Způsob využití	Poznámka
5017/5	242	ostatní plocha	manipulační plocha	
5019/16	250	ostatní plocha	jiná plocha	
5019/17	1 004	ostatní plocha	dráha	
5019/18	231	ostatní plocha	dráha	
5019/100	6 637	ostatní plocha	dráha	
5091/1	12 027	ostatní plocha		- Původní pozemek parc. č. 5091/1 o výměře 1 649 m <sup>2</sup> , ke kterému byly přisloučeny na základě geometrického plánu číslo 5172-119/2022, další pozemky;
5091/2	502	zastavěná plocha a nádvoří		- na pozemku stojí budova bez č.p. / č. ev. (stavba pro výrobu a skladování), zapsaná na listu vlastnictví č. 5494

vše v katastrálním území Smíchov, obec Praha, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 549.

### Příloha 3

#### Seznam pozemků Etapy IV.

Etapa IV.				
Parcela	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Způsob využití	Poznámka
4915/49	10	ostatní plocha	ostatní komunikace	
5019/98	10 078	ostatní plocha	dráha	
5019/113	4 181	ostatní plocha		- Pozemek parc. č. 5019/113 o výměře 4 181 m <sup>2</sup> vznikl na základě geometrického plánu číslo 5172-119/2022, a to oddělením z pozemku parc č. 5019/1 o výměře 66 282 m <sup>2</sup> .

vše v katastrálním území Smíchov, obec Praha, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 549.

## **Příloha 4**

### **Geometrický plán**

## Příloha 5

### Smlouva o zřízení Služebnosti

#### SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

podle ustanovení § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění  
pozdějších předpisů („Občanský zákoník“)

(„Smlouva“)

**1) Smíchov One, s.r.o.**

se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 038 85 810, zapsaná  
v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C  
239535 („Povinný“)

a

**2) HROTANO CZECH, s.r.o.**

se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 047 48 832, zapsaná  
v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C  
253097 („Oprávněný“)

#### 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Oprávněný prohlašuje, že před uzavřením této Smlouvy uzavřel smlouvu kupní, na  
základě které se stane výhradním a výlučným vlastníkem:

(a) pozemku parc. č. 5091/1 (v rozsahu, jak je vymezen Geometrickým plánem,  
jak je tento pojem definován níže), a

(b) pozemku parc. č. 5091/2,

vše v katastrálním území Smíchov, obec Praha,

(dále společně jen „Panující nemovitosti“).

1.2 Povinný prohlašuje, že je výhradním a výlučným vlastníkem:

(a) pozemku parc. č. 5017/4, a

(b) pozemku parc. č. 5019/99,

vše v katastrálním území Smíchov, obec Praha (dále společně jen „Služebné  
nemovitosti“).

#### 2. SLUŽEBNOST

2.1 Povinný tímto zřizuje ve prospěch Panujících nemovitostí (resp. ve prospěch každého  
vlastníka Panujících nemovitostí nebo jejich částí) služebnost stezky a cesty, a to **k tíži  
částí Služebných nemovitostí** vyznačených geometrickým plánem č. 5172-119/2022  
(„Geometrický plán“, „Část Služebných nemovitostí“), který je přílohou a nedílnou  
součástí této Smlouvy („Služebnost“).

2.2 Každý vlastník Panujících nemovitostí je na základě práva odpovídajícího Služebnosti  
zejména oprávněn k chůzi a jízdě jakýmkoliv vozidly (včetně nákladních automobilů o  
neomezené hmotnosti) na/přes Část Služebných nemovitostí za účelem neomezeného  
průchodu, přístupu a přejezdu přes Část Služebných nemovitostí ve kteroukoli denní  
nebo noční dobu, 24 hodin denně, 7 dní v týdnu.

2.3 Oprávněný jako vlastník Panujících nemovitostí Služebnost přijímá a Povinný jako  
vlastník Služebných nemovitostí se zavazuje výkon práv vyplývajících ze Služebnosti  
umožnit a strpět.



2.4 Povinný je povinen učinit vše k zajištění nerušeného a neomezeného výkonu práv vyplývajících ze Služebnosti, zejména se zdržet veškerých jednání, která by výkonu práv vyplývajících ze Služebnosti bránila nebo je omezovala.

### 3. POVAHA A DOBA TRVÁNÍ SLUŽEBNOSTI

- 3.1 Služebnost se zřizuje ve prospěch Panujících nemovitostí (resp. ve prospěch každého vlastníka Panujících nemovitostí) („*in rem*“) k tíži Služebných nemovitostí v rozsahu stanoveném Geometrickým plánem.
- 3.2 Práva a povinnosti vyplývající ze Služebnosti přecházejí i na budoucí vlastníky Panujících nemovitostí a Služebných nemovitostí nebo jejich částí.
- 3.3 Služebnost se zřizuje na dobu neurčitou.
- 3.4 Služebnost je zřizována za jednorázovou úplatu ve výši 10 000 Kč splatnou na výzvu kteréhokoli Povinného.

### 4. NÁKLADY

- 4.1 Vlastník Panujících nemovitostí není povinen k žádným platbám spojeným se Služebností, zejména není povinen podílet se na úhradě nákladů na provoz, opravy, správu a údržbu Služebných nemovitostí v části dotčené Služebností.

### 5. VKLAD SLUŽEBNOSTI DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- 5.1 Služebnost se zřizuje ke dni vkladu práv odpovídajících Služebnosti do katastru nemovitostí s tím, že právní účinky vkladu vzniknou na základě rozhodnutí o jejich povolení ke dni, kdy byl návrh na vklad předložen příslušnému katastrálnímu úřadu.

### 6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 6.1 Smlouva se řídí a bude vykládána v souladu s právním řádem České republiky, konkrétně Občanským zákoníkem a dalšími příslušnými právními předpisy České republiky.
- 6.2 Následující Přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy:

*Příloha č. 1 Geometrický plán.*

V Praze dne 21. září 2023

---

**Smíchov One, s.r.o.**

Ing. Leoš Anderle, jednatel A

---

**Smíchov One, s.r.o.**

Alexander Adámek, jednatel B

---

**HROTANO CZECH, s.r.o.**

Ing. Leoš Anderle, jednatel A

---

**HROTANO CZECH, s.r.o.**

Alexander Adámek, jednatel B

(ověřené podpisy)

## Příloha 6

### Seznam zastavených nemovitostí

#### Část 1

Zástavní právo A				
Parcela	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Způsob využití	Poznámka
5017/5	242	ostatní plocha	manipulační plocha	
5019/16	250	ostatní plocha	jiná plocha	
5019/17	1 004	ostatní plocha	dráha	
5019/18	231	ostatní plocha	dráha	
5019/100	6 637	ostatní plocha	dráha	
5091/2	502	zastavěná plocha a nádvoří		- na pozemku stojí budova bez č.p. / č. ev. (stavba pro výrobu a skladování), zapsaná na listu vlastnictví č. 5494

vše v katastrálním území Smíchov, obec Praha, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 549.

## Část 2

<b>Zástavní právo B</b>				
<b>Parcela</b>	<b>Výměra (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Druh pozemku</b>	<b>Způsob využití</b>	<b>Poznámka</b>
4915/49	10	ostatní plocha	ostatní komunikace	
5019/98	10 078	ostatní plocha	dráha	

vše v katastrálním území Smíchov, obec Praha, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 549.

### Část 3

Zástavní právo C				
Parcela	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Způsob využití	Poznámka
5091/1	12 027	ostatní plocha		- Původní pozemek parc. č. 5091/1 o výměře 1 649 m <sup>2</sup> , ke kterému byly přisloučeny na základě geometrického plánu číslo 5172-119/2022, další pozemky;

vše v katastrálním území Smíchov, obec Praha, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 549.

#### Část 4

Zástavní právo D				
Parcela	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Způsob využití	Poznámka
5019/113	4 181	ostatní plocha		- Pozemek parc. č. 5019/113 o výměře 4 181 m <sup>2</sup> vznikl na základě geometrického plánu číslo 5172-119/2022, a to oddělením z pozemku parc č. 5019/1 o výměře 66 282 m <sup>2</sup> .

vše v katastrálním území Smíchov, obec Praha, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 549.

## Příloha 7

### Prohlášení SG RE v souvislosti s Ručitelským prohlášením

Společnost **Sekyra Group Real Estate SE**, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 246 92 468, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. H 239 („**Ručitel**“) činí vůči společnosti **České dráhy, a.s.**, se sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15, IČO: 709 94 226, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. B 8039 („**ČD**“) v souvislosti s Dohodou o narovnání („**Dohoda**“) a v souvislosti s Ručitelským prohlášením ze stejného dne („**Ručitelské prohlášení**“), na základě kterých se spol. SG RE zaručila za plnění závazků dlužníka HROTANO CZECH, s.r.o., se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 047 48 832, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 253097 („**HROTANO**“) následující prohlášení a záruky a ujišťuje ČD, že tato prohlášení a záruky jsou pravdivá, přesná, úplná a že nejsou zavádějící.

#### 1. Stav

Ručitel je společností řádně založenou a platně existující podle práva státu, v němž má sídlo, má způsobilost vlastnit svůj majetek a vykonávat podnikatelskou činnost tak, jak ji vykonává a má centrum hlavního zájmu (pro účely EU Nařízení o insolvenční) v České republice.

#### 2. Závazky a jejich soulad s ostatními závazky

Závazky, které Ručitel přejímá v Ručitelském prohlášení, jsou v plném rozsahu platné, závazné a vynutitelné závazky tak, jak je v Ručitelském prohlášení prohlášeno a předjímáno, Ručitel k nim získal veškeré případně potřebné souhlasy a povolení a Ručitelská prohlášení nejsou v rozporu se zakladatelskými dokumenty Ručitele, ani jakoukoliv smlouvou nebo jiným právním jednáním závazným pro Ručitele nebo vztahujícím se k majetku Ručitele.

#### 3. Bonita

Ručitel bude mít zajištěny dostatečné finanční prostředky k plnění závazků z Ručitelského prohlášení ke každému dni splatnosti zajištěných závazků, a to ve výši odpovídající vždy příslušnému splatnému závazku.

#### 4. Žádné porušení

Dle vědomí Ručitele neexistuje jakákoli skutečnost, která by vedla k porušení jakéhokoli závazku či povinnosti, kterými je na základě Dohody o narovnání a/nebo Ručitelského prohlášení vázán Ručitel a které by mohlo ohrozit schopnost Ručitele plnit závazky podle Ručitelského prohlášení.

#### 5. Neexistence úpadku

Ručitel není v úpadku ani hrozícím úpadku a není a nebyl uskutečněn jakýkoli krok (ani uskutečnění takového kroku nehrozí) směřující k (i) pozastavení plateb ve vztahu k jakémukoli věřiteli, zrušení společnosti s likvidací či bez likvidace, nucené správě a přeměně Ručitele, nebo (ii) zahájení insolvenčního řízení (včetně, podle jeho nejlepšího vědomí, podání insolvenčního návrhu jakoukoli osobou), rozhodnutí o úpadku, reorganizaci či povolení moratoria ve vztahu k Ručiteli (s výjimkou návrhů, které jsou

zjevně šikanózní, za předpokladu, že Ručitel činí řádně všechny kroky k tomu, aby takové návrhy byly bezodkladně zamítnuty nebo odmítnuty), nebo jakékoli obdobné řízení či krok je podniknut podle jakéhokoli jiného právního řádu.

## Příloha 8

### Vzor vzdání se zástavních práv Vzdání se zástavních práv Potvrzení o zániku práv

České dráhy, a.s., se sídlem nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1 – Nové Město, IČO 709 94 226, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039 („Zástavní věřitel“);

se tímto podle ust. § 1377 odst. 1 písm. b) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,

#### vzdává zástavních práv

zřízených v jeho prospěch na základě:

- (i) smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne [•], zapsané do katastru nemovitostí v řízení č. j. [•], k následujícím nemovitým věcem, všem nacházejícím se v katastrálním území Smíchov, obec Praha:
  - (a) pozemku parc. č. [•];
  - (b) pozemku parc. č. [•]; a
  - (c) pozemku parc. č. [•]; a
- (ii) smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne [•], zapsané do katastru nemovitostí v řízení č. j. [•], k následujícím nemovitým věcem, všem nacházejícím se v katastrálním území Smíchov, obec Praha:
  - (a) pozemku parc. č. [•];
  - (b) pozemku parc. č. [•]; a
  - (c) pozemku parc. č. [•].

Zástavní věřitel potvrzuje, že výše uvedená zástavní práva ke všem uvedeným nemovitostem zanikla podle § 1377 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku okamžikem vyhotovení této listiny.

Zástavní věřitel potvrzuje, že spolu se zánikem zástavních práv okamžikem vyhotovení této listiny zanikly zákazy zcizení nebo zatížení nemovitostí zřízené ve prospěch Zástavního věřitele dle uvedených smluv, a to podle § 548 občanského zákoníku, když tyto zákazy byly dle článku [•] zástavních smluv omezeny rozvazovací podmínkou – zánikem příslušného zástavního práva.

Zástavní věřitel souhlasí s výmazem zástavních práv a zákazů zcizení nebo zatížení z katastru nemovitostí v celém rozsahu (ve vztahu ke všem nemovitostem uvedeným v této listině).



Dne [•]

**České dráhy, a.s.**

---

[•]

[•]

(*ÚŘEDNĚ OVĚŘENÝ PODPIS*)

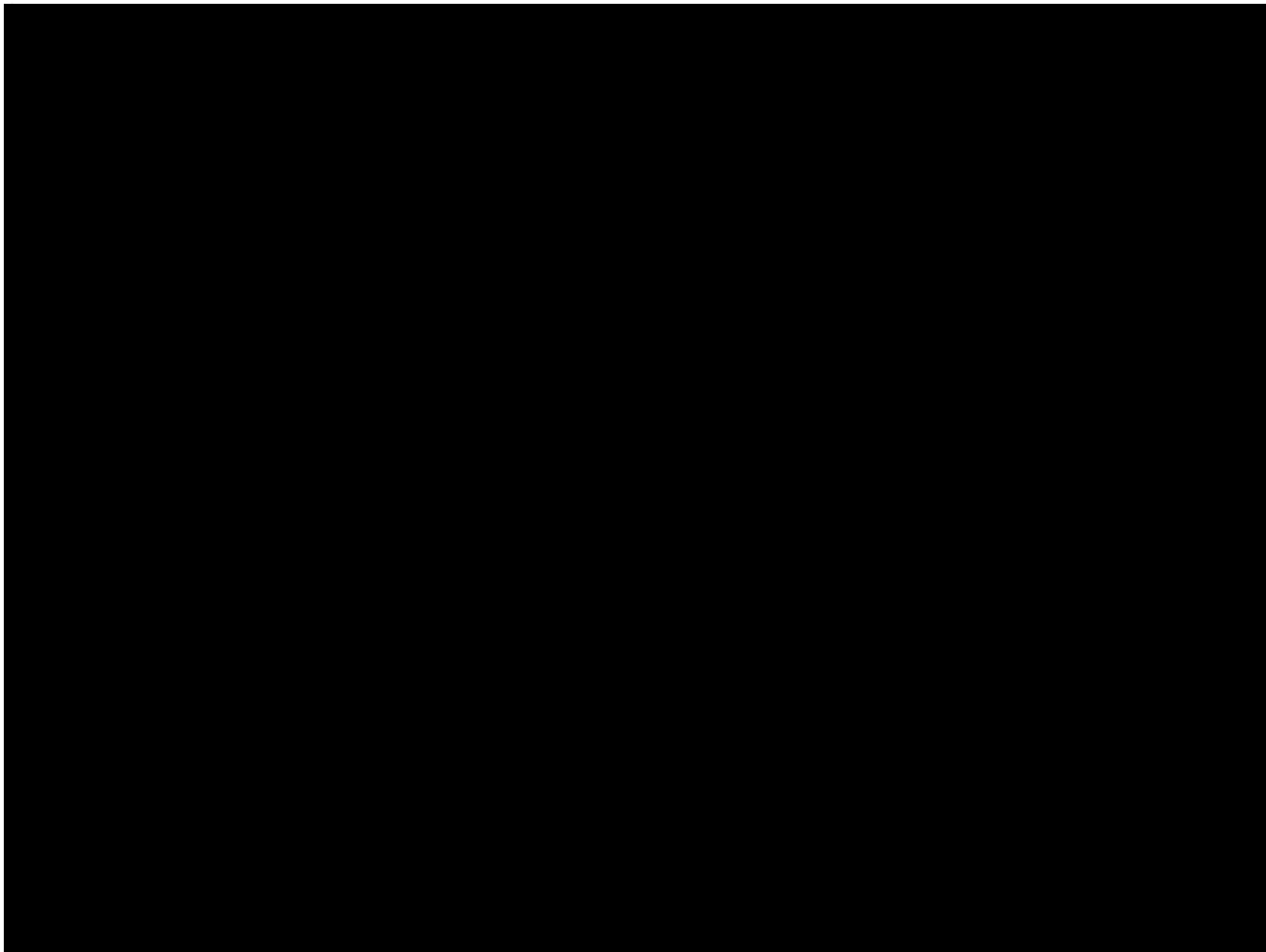
---

[•]

[•]

(*ÚŘEDNĚ OVĚŘENÝ PODPIS*)

**Příloha 9**  
**Plán rozdělení pozemků Etapy III a Etapy IV**



---

Smluvní strany prohlašují, že si Dohodu přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho k ní připojují svoje podpisy.

V Praze dne 21. září 2023

---

**České dráhy, a.s.**

Mgr. Michal Krapinec, předseda představenstva

---

**České dráhy, a.s.**

Mgr. Michal Kraus, MSc., místopředseda  
představenstva

---

**Sekyra Group, a.s.**

JUDr. Luděk Sekyra, předseda představenstva

---

**Sekyra Group, a.s.**

Ing. Leoš Anderle, místopředseda představenstva

---

**Smíchov Station Development, a.s.**

Libor Chyška, předseda představenstva

---

**Smíchov Station Development, a.s.**

Ing. Leoš Anderle, místopředseda představenstva

---

**HROTANO CZECH, s.r.o.**

Ing. Leoš Anderle, jednatel A

---

**HROTANO CZECH, s.r.o.**

Alexander Adámek, jednatel B

---

**Smíchov One, s.r.o.**

Ing. Leoš Anderle, jednatel A

---

**Smíchov One, s.r.o.**

Alexander Adámek, jednatel B

---

**Sekyra Group Real Estate SE**

Ing. Leoš Anderle, člen představenstva

---

**Sekyra Group Real Estate SE**

JUDr. Luděk Sekyra, předseda představenstva