

KUPNÍ SMLOUVA

ze dne 2023

uzavřená mezi

České dráhy, a.s.

a

Prague CBD2, s.r.o.

KUPNÍ SMLOUVA

Tato **KUPNÍ SMLOUVA** (dále jen „**Smlouva**“) byla uzavřena mezi:

1. **České dráhy, a.s.**, se sídlem na adrese Nábřeží L. Svobody 1222, 11015 Praha 1, Česká republika, IČO: 70994226, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039 (dále jen „**Prodávající**“);

a

2. **Prague CBD2, s.r.o.**, se sídlem na adrese Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 10942688, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 351063 (dále jen „**Kupující**“);

(Prodávající a Kupující dále spolu jen „**Strany**“).

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A) Společnost Masaryk Station Development, a.s. a Prodávající uzavřeli dne 29. 8. 2006 Smlouvu o budoucí kupní smlouvě, ve znění dodatku č. 1 ze dne 19. 1. 2016 a dodatku č. 2 z dnešního dne, jehož je Kupující vedlejším účastníkem (dále jen „**SBSK**“),
- B) Kupující je tzv. SPV společností ve smyslu SBSK a byla na něj společností Masaryk Station Development, a.s. v souladu s příslušnými ustanovení SBSK a se souhlasem Prodávajícího postoupena SBSK v rozsahu, v jakém se SBSK týká níže specifikovaných Pozemků,
- C) mezi stranami proběhla řada jednání v rámci tzv. návrhu akcelerace odkupu pozemků dle SBSK před získáním územního rozhodnutí dále jen („**Akcelerační dohoda**“), kdy se výsledek těchto jednání promítl do úpravy SBSK ve formě dodatku č. 2 a dále také do znění této Smlouvy

SE STRANY DOHODLY TAKTO:

Článek 1 Vlastnictví Prodávajícího

Prodávající je vlastníkem následujících pozemků nacházejících se v obci Praha, katastrální území Nové Město a jejich příslušenství:

Pozemek parc. č.	Druh pozemku, způsob využití pozemku
2537/212	ostatní plocha, dráha
2537/186	ostatní plocha, dráha
2537/190	ostatní plocha, dráha
2537/83	ostatní plocha, jiná plocha
2537/84	ostatní plocha, jiná plocha
2537/162	ostatní plocha, dráha
2538	ostatní plocha, jiná plocha
2537/101	ostatní plocha, dráha
(dále společně jen jako „ Pozemky “)	

Kopie výpisu z listu vlastnictví k Pozemkům tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.

Článek 2 Převod Pozemků

Prodávající tímto prodává Pozemky Kupujícímu, který od něho Pozemky kupuje do svého vlastnictví, a to včetně jejich součástí a příslušenství. Strany považují převáděné Pozemky za jeden funkční celek, který je prodáván za účelem komerční výstavby.

Mezi součástí a příslušenství Pozemků, jež jsou převáděny spolu s Pozemky na Kupujícího, patří zejména (nikoli však výlučně) veškeré stavby na nich, jejich povrchové úpravy, zpevněné plochy a komunikace, zeleň a inženýrské sítě, které se na nich nachází.

Článek 3 Kupní cena a Doplatky

3.1 Kupní cena za Pozemky je **243 841 104 Kč** (slovem: dvě stě čtyřicet tři milionů osm set čtyřicet jedna tisíc sto čtyři českých korun) (dále jen „**Kupní cena**“) bez DPH.

3.2 Převod Pozemků dle této Smlouvy s ohledem na skutečnost, že tvoří jeden funkční celek, který je prodáván za účelem komerční výstavby, podléhá dani z přidané hodnoty, která bude ke Kupní ceně připočtena.

Kupní cena včetně DPH činí 295 047 736,-Kč (slovy: dvě stě devadesát pět milionů čtyřicet sedm tisíc sedm set třicet šest korun českých).

3.3 Smluvní strany konstatují, že Kupní cena byla stranami určena v souladu s SBSK, resp. také jako výsledek vzájemných jednání o Akcelerační dohodě, a to tak, že byla Stranami vypočtena dle vzorce stanoveného v SBSK s odchylkami sjednanými ve prospěch Prodávajícího v dodatku č. 2 SBSK.

3.4 Kupující je povinen uhradit Kupní cenu včetně DPH bezhotovostně bankovním převodem na bankovní účet Prodávajícího [REDAKCE], a to do jednoho měsíce po uzavření této Smlouvy. Kupní cena se považuje za uhrazenou dnem jejího připsání na Bankovní účet.

3.5 Dojde-li v důsledku změny Územního plánu hl. m. Prahy či přijetí nového územního plánu hl. m. Prahy ke zvýšení kapacity funkční plochy pro komerční výstavbu na Pozemcích vyjádřené v m² hrubé podlažní plochy (dále jen „**HPP**“) oproti kapacitě funkční plochy Pozemků ke dni uzavření této Smlouvy, vzniká Prodávajícímu za dále uvedených podmínek nárok na navýšení Kupní ceny ve formě **Bonusu za dodatečné SPUR a Penalizace za nevyužití SPUP** (viz definice těchto termínů níže).

3.5.1 Smluvní strany shodně konstatují, že kapacita funkční plochy Pozemků činí dle platného Územního plánu ke dni uzavření této Smlouvy **37 630 m² (HPP)**, přičemž tuto hodnotu určují Strany ve smyslu SBSK jako tzv. SPUP hodnotu Pozemků (dále jen „**Výchozí SPUP**“).

3.5.2 Pro účely výpočtu Bonusu za dodatečné SPUR a Penalizace za nevyužití SPUP stanovily Strany koeficient konverze HPP na *Hrubé komerční plochy* budoucí výstavby („**HKP**“), který se použije v případě, kdy pro takovou budoucí výstavbu dosud nebylo vydáno Územní rozhodnutí či Stavební povolení. Hodnota SPUR vyjádřená v m² HKP bude pro tyto účely získána jako součin hodnoty SPUP (vyjádřené v m² HPP) a koeficientu 0,9, který odpovídá dle zkušeností z

developmentu nejvyššímu v praxi dosažitelnému poměru konverze HPP na HKP za optimálních podmínek. Za použití uvedeného koeficientu odpovídá Výchozí SPUP Pozemků ve výši 37 630 m² HPP hodnotě SPUR ve výši **33 867 m² HKP**, kterou Strany sjednaly jako tzv. „**Výchozí SPUR**“ hodnotu Pozemků.

- 3.5.3 **Bonus za dodatečné SPUR** bude vypočten z každého 1 m² Hrubé komerční plochy (HKP) nové výstavby povolené do desátého výročí právních účinků vkladu vlastnického práva Kupujícího k Pozemkům (dále jen „**Období Bonusu**“) dle Stavebního povolení na Pozemcích nad hodnotu Výchozích SPUR (tj. nad hodnotu 33 867 m²) (dále jen „**Dodatečné SPUR**“).

Za každý takový 1 m² Dodatečných SPUR náleží Prodávajícímu Bonus za dodatečné SPUR ve výši 7 200,- Kč, což je částka kupní ceny za každý m² HKP stanovená v odst. 4.1 SBSK. Hodnota Dodatečných SPUR bude zjištěna z projektové dokumentace pro Stavební povolení příslušné nové výstavby.

- 3.5.4 Kupující se zavazuje usilovat o dosažení co nejvyšší hodnoty *Bonusu za dodatečné SPUR*, tj. o získání Stavebních povolení pro novou výstavbu na Pozemcích v Období Bonusu. Nezávisle-li Kupující pro některé komerčně zastavitelné plochy Pozemků do konce Období Bonusu Stavební povolení, vznikne Prodávajícímu ohledně takových zastavitelných ploch Pozemků právo požadovat zaplacení jednorázové částky vypořádávající nároky Prodávajícího z případného budoucího zhodnocení těchto pozemků (dále jen „**Penalizace za nevyužití SPUP**“). Penalizace za nevyužití SPUP bude vypočtena takto

Penalizace za nevyužití SPUP = *Nerealizované SPUR* x 7 200,- Kč

Kde:

***Nerealizované SPUR* = Dodatečné SPUR dle ÚR + (Potenciální SPUP x 0,9)**

Dodatečné SPUR dle ÚR znamená Hrubé komerční plochy (HKP) nové výstavby na Pozemcích, pro kterou bylo do konce Období Bonusu vydáno Územní rozhodnutí, a která se nachází na částech Pozemků, na kterých dosud nebyla umístěna výstavba dle Stavebních povolení zohledněných ve Výchozích SPUR či Dodatečných SPUR. Hodnota Dodatečných SPUR dle ÚR bude zjištěna z projektové dokumentace pro Územní rozhodnutí příslušné nové výstavby.

Potenciální SPUP = *HPP dle nového ÚP* – *HPP dle stávajícího ÚP*

Kde:

HPP dle nového ÚP znamená Hrubé podlažní plochy vypočtené na základě příslušného koeficientu podlažních ploch (KPP) určeného v územním plánu platném ke dni skončení Období Bonusu násobeného plochou části Pozemků, na kterých (i) dosud nebyly Územním rozhodnutím či Stavebním povolením umístěny jiné stavby, a která (ii) bude dle takového územního plánu využitelná k zastavění komerční zástavbou (viz def. v odst. 8.1(iv.) níže).

HPP dle stávajícího ÚP znamená Hrubé podlažní plochy vypočtené na základě příslušného koeficientu podlažních ploch (KPP) určeného ve stávajícím Územním plánu násobeného plochou části Pozemků, pro kterou se počítá hodnota *HPP dle nového ÚP*.

- 3.5.5 Kupující je povinen Prodávajícího písemně informovat o vzniku nároku na jakoukoli část Bonusu za dodatečné SPUR, resp. nároku na Penalizaci za nevyužití SPUP, nejpozději jeden měsíc po jeho vzniku, nebo na žádost Prodávajícího, kdykoliv během Období Bonusu. K oznámení o vzniku nároku připojí Kupující kopie listin dokládajících vznik nároku a jeho

výši. Nejpozději do jednoho měsíce po doručení oznámení Kupujícího o vzniku nároku dle tohoto odstavce Strany výši dílčí splátky Bonusu za dodatečné SPUR, resp. výši Penalizace za nevyužití SPUP protokolárně potvrdí, nebo, bude-li mít Prodávající ke Kupujícím vypočtené výši nároku námitky, tyto námitky na osobním jednání projednají.

- 3.5.6 Kupní cena za převáděné nemovitosti byla podrobena testu Minimální kupní ceny dle odst. 4.1 písm. a) SBSK (dále jen „**test Minimální kupní ceny**“) před uzavřením této Smlouvy. Po uplynutí Období bonusu bude proveden test Minimální kupní ceny, přičemž pro tyto účely bude za kupní cenu Pozemků považována celková suma Kupní ceny, Bonusu za dodatečné SPUR a Penalizace za nevyužití SPUP.
- 3.5.7 Plochy Zastavitelných pozemků budou pro účely testu zjištěny z příslušných Územních rozhodnutí vydaných v Období bonusu. Ve vztahu k části Pozemků, ohledně kterých nebylo žádné Územní rozhodnutí vydáno, tj. části Pozemků, pro kterou bylo zjišťováno dle odst. 3.5.4 Potenciální SPUP, bude za Zastavitelné pozemky považována část těchto Pozemků, která je dle v té době platného Územního plánu zastavitelná komerční zástavbou definující Zastavitelný pozemek dle písm. a) odst. 4.1 SBSK, a to při respektování limitů vyplývajících z platných právních předpisů (koeficientů zastavitelnosti, zeleně, min. odstupových vzdáleností, oslunění apod).

Pokud nebude dle testu Minimální kupní ceny dle tohoto odstavce dosaženo Minimální kupní ceny, bude Penalizace za nevyužití SPUP navýšena tak, aby byl test Minimální kupní ceny splněn.

- 3.5.8 Nebude-li výše dílčí splátky Bonusu za dodatečné SPUR nebo výše Penalizace za nevyužití SPUP ve lhůtě dle odst. 3.5.5 Stranami protokolárně potvrzena a nedohodnou-li se Strany jinak, je každá ze stran oprávněna požadovat stanovení výše nároku odborným poradcem, kterým může být kterákoli z následujících společností, a to v pořadí, v jakém jsou tyto společnosti zde uvedeny: OM Consulting s.r.o., IČ: 021 544 39, SENTIENT s.r.o., IČO: 63996537, Gleeds Česká republika s.r.o., 25648250 (dále jen „**Expert**“). Experta Strany pověří společně do jednoho měsíce po uplynutí lhůty pro protokolární potvrzení výše nároku, nebo kterákoli z nich samostatně, neposkytne-li druhá Strana v uvedené lhůtě potřebnou součinnost. Kupující je povinen poskytnout Expertovi součinnost a podklady nezbytné pro výpočet výše nároku. Nepřijme-li oslovená společnost pověření k výpočtu nároku do 10-ti dnů, jsou Strany, nebo kterákoli z nich, oprávněny oslovit s pověřením další zde uvedenou společnost. Výpočet výše nároku je pro Strany závazný (s výjimkou zjevných chyb Experta). Bude-li mezi Stranami předmětem sporu vymezení Zastavitelného pozemku ve vztahu k části Pozemků, pro které nebylo vydáno žádné Územní rozhodnutí, pověří Strany nejpozději ve lhůtě pro pověření Experta autorizovaného architekta, který má relevantní zkušenosti s navrhováním srovnatelné komerční výstavby v hl. m. Praze, aby vypracoval kontrolní architektonickou studii, která určí v souladu s požadavky odst. 3.5.6 výše maximální vytěžitelnost takové části Pozemků a z ní vyplývající plochu Zastavitelných pozemků. Nedohodnou-li se Strany na pověření architekta v uvedené lhůtě, vybere a pověří architekt zpracováním kontrolní architektonické studie Expert, který následně použije jím zpracované výstupy pro výpočet nároku dle tohoto odstavce.
- 3.5.9 Splátky Bonusu za dodatečné SPUR, resp. Penalizace za nevyužití SPUP, jsou splatné na Bankovní účet, popř. jiný bankovní účet Prodávajícího uvedený na faktuře – daňovém dokladu, kterým bude dílčí splátka Bonusu za dodatečné SPUR, resp. Penalizace za nevyužití SPUP Prodávajícím Kupujícím vyúčtován. Fakturu, na kterou bude vyúčtována dílčí splátka Bonusu za dodatečné SPUR, resp. na Penalizace za nevyužití SPUP, je Prodávající oprávněn vystavit Kupujícím poté, kdy bude výše splátky, resp. Penalizace za nevyužití SPUP, Stranami protokolárně potvrzena nebo určena Expertem. Faktura bude splatná ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení Kupujícím.

3.5.10 K Bonusu za dodatečné SPUR i Penalizaci za nevyužití SPUP bude v souladu s platnými právními předpisy připočtena DPH.

- 3.6 Pokud správce daně posoudí jakoukoli část převáděných Pozemků jako plnění, které je osvobozeno od DPH, je Prodávající povinen ve lhůtě do 15 dnů po písemné výzvě Kupujícího, ke které bude předložen doklad prokazující stanovisko správce daně, příslušnou část DPH Kupujícímu vrátit.
- 3.7 Splnění povinnosti Kupujícího zaplatit Bonus za dodatečné SPUR anebo Penalizaci za nevyužití SPUP dle čl. 3.5 této Smlouvy bude zajištěno ručením společností PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED, se sídlem 3082 Limassol, Ag. Fylaxeos & Polygnostou, 212, C & I Center, Kyperská republika, reg. č. HE 295402, a to do celkové výše zaručené částky 152 120 592,- Kč a po dobu 126 měsíců po dni právních účinků vkladu vlastnického práva Kupujícího k Pozemkům do katastru nemovitostí (dále jen „**Ručitelské prohlášení**“). Znění Ručitelského prohlášení bylo Stranami před uzavřením této Smlouvy odsouhlaseno. Kopii řádně podepsaného Ručitelského prohlášení je Kupující povinen Prodávajícímu předložit ve lhůtě pro zaplacení Kupní ceny dle čl. 3.4 výše, originál řádně podepsaného Ručitelského prohlášení je povinen Prodávajícímu předložit do 3 týdnů poté. Porušení povinnosti předložit Ručitelské prohlášení bude považováno za podstatné porušení této Smlouvy Kupujícím.

Článek 4 Vklad vlastnického práva k Pozemkům

- 4.1 Spolu s podpisem této Smlouvy podepíší Strany také návrh na vklad vlastnického práva k Pozemkům ve prospěch Kupujícího. Strany sjednávají, že návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Pozemkům podá Prodávající do tří (3) pracovních dnů po připsání Kupní ceny (včetně DPH) na Bankovní účet; v případě prodlení Prodávajícího s podáním návrhu na vklad je návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Pozemkům dle této Smlouvy oprávněn podat i Kupující.
- 4.2 Prodávající zavazuje Kupujícímu v den podpisu smlouvy řádně předat Pozemky a Kupující se zavazuje Pozemky řádně převzít a poskytnout k tomu Prodávajícímu veškerou nezbytnou součinnost. Předání Pozemků strany stvrdí protokolem.
- 4.3 Od okamžiku předání pozemků ponese Kupující veškeré:
- a) nebezpečí související s Pozemky; včetně nebezpečí škody, zhoršení stavu nebo zkázy Pozemků; a
 - b) poplatky, náklady a jiné výdaje související s vlastnictvím, užíváním, údržbou a provozem Pozemků.
- 4.4 Poplatky související s řízením o vkladu vlastnického práva k Pozemkům pro Kupujícího nese Kupující.

Článek 5 Další závazky a prohlášení Stran

- 5.1 Prodávající prohlašuje a zaručuje Kupujícímu, že:
- a) je výlučným vlastníkem Pozemků;
 - b) Pozemky nejsou, resp. ke dni povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího k Pozemkům do katastru nemovitostí nebudou, zatížené žádným zástavním právem, věcným břemenem, služebností, poznámkou o tom, že údaje v katastru nemovitostí jsou dotčeny právní změnou (tzv. plomba), existencí stavby na pozemku, jejímž vlastníkem

není vlastníkem pozemku (včetně potrubí, vedení nebo inženýrských sítí apod.), předkupním právem, opcí, zajišťovacím převodem práva, podmíněným převodem práva, stavební uzávěrou, nájmem, jiným právem třetích osob nebo jiným omezením vlastnického práva a práva užívat Pozemky ve prospěch třetích osob (vše právě uvedené společně dále jen „**Práva třetích osob**“), s výjimkou Práv třetích osob uvedených na kopii výpisu z listu vlastnictví k Pozemkům, jenž tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy, a neexistuje žádná smlouva, písemná ani ústní, a neprobíhá žádné soudní či správní řízení, za účelem zřízení kteréhokoliv z výše uvedených Práv třetích osob. Ustanovení tohoto odstavce neplatí pro vedení inženýrských sítí z doby, kdy k těmto vedením vznikala zákonná věcná břemena, která se nezapisovala do evidence nemovitostí či katastru nemovitostí, a která mohou být v Pozemcích uložena, jakož je Kupujícímu také známo, že nad pozemkem parc. č. 2537/162 je vedena dopravní stavba severojižní magistrály;

- c) dle jeho znalosti neprobíhá a nehrozí žádný soudní spor, rozhodčí, správní nebo jiné řízení, nebyl vznesen ani nehrozí vznesení jakéhokoliv nároku uplatňujícího práva konkurující alespoň částečně právu vlastníka včetně restitučních nároků, nedořešených právních vztahů nebo šetření jakéhokoliv správního orgánu.

5.2 Prodávající se zavazuje, že:

- a) po dni podpisu této Smlouvy žádným způsobem nezadluží, nezatíží, nepronajme, neprodá, nedaruje, nepřevede, nevloží, ani jinak nebude usilovat o převod jakéhokoliv Pozemku (zcela či částečně) ani nepodepíše, nezruší či nezmění žádnou smlouvu, dokument či ujednání ohledně jakéhokoliv Pozemku bez předchozího písemného souhlasu Kupujícího;
- b) neučiní žádné právní jednání, které by zbavovalo Kupujícího práva nabýt Pozemky, omezovalo toto právo, nebo které by umožnilo třetí osobě nabýt vlastnické nebo jakékoliv jiné právo k jakémukoliv Pozemku; a
- c) poskytne Kupujícímu maximální součinnost v případě, že se jakékoliv prohlášení Prodávajícího uvedené v této Smlouvě ukáže jako nepravdivé nebo neúplné.

5.3 Kupující prohlašuje, že se seznámil s právním a faktickým stavem Pozemků. V souladu s Akcelerační dohodou Kupující rezignuje na uplatnění kompenzace vícenákladů spojených s umístěním stavby metra pod částí území (dále jen „**Kompenzace**“), jak je definována v odstavci 4.2 dodatku č. 1 k SBSK.

5.4 Kupující podpisem smlouvy prohlašuje, že bere na vědomí Etický kodex Prodávající, zveřejněný trvale na webové stránce <http://www.ceskedrahy.cz>, zavazuje se dodržovat zásady v něm uvedené, a pro případ porušení tohoto Etického kodexu, kterým se rozumí porušení závazků či nepravdivost prohlášení Kupující takto učiněná, bere na vědomí, že zároveň dochází k porušení smlouvy s důsledky v ní sjednanými a předvídanými v části deváté Etického kodexu.

5.5 Kupující prohlašuje, že:

- a) má nastaven funkční systém kontroly obchodních partnerů ve vztahu k mezinárodním sankcím vyplývajícím zejména z předpisů a rozhodnutí orgánů Evropské unie, Organizace spojených národů, kteréhokoli z členských států Evropské Unie, Spojených států amerických, Spojeného království Velké Británie a Severního Irsku nebo Švýcarské konfederace (dále jen „**Sankce**“), a není si vědom existence smluvních vztahů s osobou, na kterou se tyto Sankce vztahují, zejména pak s osobu uvedenou na sankčních seznamech a v dokumentech vydávaných uvedenými orgány a institucemi, osobou, která je usídlena v zemi nebo založena podle práva země nebo území, které je cílem sankcí, nebo osobou, která je jinak předmětem sankcí („**Osoba podléhající sankcím**“);

- b) není Osobou podléhající sankcím a žádná z Osob podléhajících sankcím nefiguruje formálně ani fakticky ve vlastnické či řídicí struktuře Kupující, není jeho skutečným majitelem, nedává mu jakékoli pokyny, ani ho nezastupuje, neovlivňuje, neovládá, ani se jakoukoli jinou formou, ať už skrytou či zjevnou, nepodílí na jeho fungování;
 - c) si není vědom skutečnosti, že by měly být v souvislosti s touto Smlouvou Osobě podléhající sankcím přímo či nepřímo zpřístupněny finanční prostředky či hospodářské zdroje plynoucí z této Smlouvy či že by z nich mohla mít Osoba podléhající sankcím jakýkoli prospěch;
 - d) neobdržel oznámení ani si není jinak vědom, že by proti němu byl vznesen nárok, vedena žaloba, soudní spor, správní řízení nebo šetření v souvislosti se sankcemi, a v případě, že kdykoli v budoucnu dojde k porušení některého ze shora uvedených prohlášení, je Kupující povinen oznámit tuto skutečnost bez zbytečného odkladu Prodávajícímu.
- 5.6 Strany dále v souladu s Akcelerační dohodou prohlašují, že za vady (Faktická zatížení) Pozemků nebudou považovány geologické nálezy (nestabilní podloží, vysoká hladina podzemní vody, prameny podzemní vody apod.), které omezují rozsah komerční výstavby na Pozemcích, zvyšují náklady na její realizaci nebo oddalují termín dokončení výstavby, a to ani v případě, kdy budou náklady na odstranění těchto nálezů překračovat limity sjednané v Projektových smlouvách. Taktéž za vady (Faktická zatížení) Pozemku nebudou považovány archeologické nálezy. Kupující zároveň rezignuje na možnost požadovat úpravu Kupní ceny v souvislosti s možným zjištěným zatížením spočívajícím v geologickém nálezu dle odstavce 4.2 SBSK, obdobně totéž platí u archeologických nálezů, a tedy Prodávající nenese žádné náklady na odstranění těchto Faktických zatížení. Odstranění staveb provede na své náklady Kupující.

Článek 6 Ukončení

- 6.1 Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud:
- a) Kupující nezplatí Prodávajícímu Kupní cenu v souladu s článkem 3 této Smlouvy a toto prodlení nenapraví do deseti (10) pracovních dnů od obdržení písemného oznámení o takovém prodlení od Prodávajícího; nebo
 - b) Kupující podá návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy před zaplacením celé částky Kupní ceny na Bankovní účet dle čl. 3.4 této Smlouvy; nebo
 - c) Kupující nebude v katastru nemovitostí zapsán jako výlučný vlastník Pozemků do 30. 6. 2024.
- 6.2 Kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud:
- a) Prodávající poruší kteroukoli ze svých povinností podle odstavce 5.2 a toto porušení nenapraví do třiceti (30) pracovních dnů od obdržení písemného oznámení o takovém porušení od Kupujícího nebo nezačne s Kupujícím o nápravě jednat; nebo
 - b) Prodávající nepodá návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy do deseti (10) pracovních dnů po připsání celé částky Kupní ceny na Bankovní účet dle čl. 3.2 této Smlouvy, nebo
 - c) nebude v katastru nemovitostí zapsán jako výlučný vlastník Pozemků do 30. 6. 2024,

- d) Kupující nepředloží Ručitelské prohlášení ve lhůtě dohodnuté v odstavci 3.7.
 - e) Dojde k porušení, nebo se ukáže nepravdivost, prohlášení Kupujícího dle odstavce 5.5, a Kupující takové porušení Smlouvy a jeho následky ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů po písemné výzvě Prodávajícího nenapraví.
- 6.3 Za podmínek odstavců 6.1 a 6.2 tato Smlouva zaniká ke dni, kdy odstupující Strana doručí druhé Straně písemné oznámení o odstoupení. Ihned po zániku této Smlouvy:
- a) každá Strana učiní veškeré úkony, které budou nezbytné nebo které bude druhá Strana rozumně požadovat k zajištění toho, aby (i) řízení o zápisu vkladu vlastnického práva Kupujícího k Pozemkům do katastru nemovitostí, pokud bude probíhat, bylo zastaveno, (ii) Prodávající byl znovu zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník Pozemků, pokud vklad vlastnického práva Kupujícího k Pozemkům do katastru nemovitostí již byl proveden, a/nebo (iii) pokud mu již byly předány, Kupující vrátil Pozemky Prodávajícímu; a
 - b) Prodávající vrátí Kupujícímu Kupní cenu, byla-li tato už zaplacená.

Článek 7 Rozhodné právo a řešení sporů

- 7.1 Tato Smlouva se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
- 7.2 Jakýkoli spor, který by mohl vzniknout podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, bude řešen soudy České republiky s příslušnou jurisdikcí.

Článek 8 Závěrečná ustanovení

- 8.1 Výklad pojmů: Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, mají pojmy psané s velkým prvním písmenem význam stanovený v SBSK (ve znění jejich pozdějších dodatků). Dále se sjednává, že:
- (i.) *Bonus za dodatečné SPUR* má význam stanovený v odst. 3.5.3 výše a představuje dodatečné navýšení Kupní ceny, které bude vypočteno jako součin částky 7 200,-Kč a každého *Dodatečného SPUR*.
 - (ii.) *Dodatečné SPUR* má význam uvedený v odst. 3.5.3 výše a znamená Hrubé komerční plochy nad hodnotu *Výchozí SPUR* (tj. nad hodnotu 33 867 m²).
 - (iii.) *Období Bonusu* má význam uvedený v odst. 3.5.3 výše a znamená období do desátého výročí právních účinků vkladu vlastnického práva Kupujícího k Pozemkům
 - (iv.) *Plochou využitelnou dle územního plánu k zastavění komerční zástavbou* (pro účely výpočtu *HPP dle nového ÚP*) se rozumí plocha, na které bude možné s ohledem na platný územní plán, včetně související územně-plánovací dokumentace a použitelných právních předpisů, umístit bytovou, administrativní či obchodní výstavbu.
 - (v.) *Stavebním povolením* se rozumí i pravomocné společné povolení dle zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „**Stávající SZ**“), kterým se povoluje provádění nové stavby na Pozemcích, jakož i takové pravomocné rozhodnutí příslušného stavebního úřadu vydané dle zák. 283/2021 Sb., stavební zákon, v příslušném platném

znění (dále jen „Nový SZ“), či jiného právního předpisu, které nahradí Stávající SZ, zejména rozhodnutí o povolení záměru dle Nového SZ.

- (vi.) *Územním rozhodnutím* se rozumí i pravomocné rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, kterým bude umístěna nová stavba na Pozemcích, vydané dle Nového SZ, či jiného právního předpisu, které nahradí Stávající SZ, zejména rozhodnutí o povolení záměru dle Nového SZ.
- (vii.) *Výchozí SPUR* má význam uvedený v odst. 3.5.2 výše a představuje hodnotu Hrubých komerčních ploch, které jsou již zohledněny v Kupní ceně, tj. hodnotu **33 867 m²**.

8.2 Oznámení. Všechna oznámení či úkony podle této Smlouvy budou činěna písemně a doručena doporučenou poštou, zavedenou kurýrní službou či osobně na níže uvedené adresy:

[Redacted address information]

nebo na takovou jinou adresu, která bude případně druhé Straně oznámeno písemně.

- 8.3 Částečná neplatnost. Je-li některé z ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné pouze toto dané ustanovení a nedotýká se to platnosti, účinnosti a vymahatelnosti ostatních ustanovení této Smlouvy. Bez ohledu na výše uvedené se Strany zavazují jednat v dobré víře tak, aby vadné ustanovení bezodkladně nahradily bezvadným, které v nejvyšší možné míře bude odpovídat účelu a obsahu vadného ustanovení. Tato Smlouva a SBSK nejsou smlouvami vzájemně závislými a zánik či neplatnost jedné z nich nemá vliv na vznik či platnost druhé smlouvy. Tato Smlouva je uzavírána v souladu se SBSK a k jejímu naplnění a Strany podpisem této Smlouvy potvrzují, že vůči sobě neevidují žádné nároky z porušení SBSK.
- 8.4 Změny a doplňky. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma Stranami.
- 8.5 Vzdání se práva. Pokud se kterákoli Strana vzdá práv z porušení jakéhokoli ustanovení této Smlouvy nebo odkládací podmínky jakéhokoli plnění, nebude to znamenat nebo se vykládat jako vzdání se práv vyplývajících z kteréhokoli jiného ustanovení Smlouvy, ani z jakéhokoli dalšího porušení daného ustanovení či odkládací podmínky jiného plnění. Žádné prodloužení lhůty pro plnění jakéhokoli závazku či učinění jakéhokoli úkonu podle této Smlouvy nebude považováno za prodloužení lhůty pro budoucí plnění daného závazku nebo učinění daného úkonu, nebo jakéhokoli jiného závazku či úkonu. Neuplatnění či prodlení s uplatněním jakéhokoli práva v souvislosti s touto Smlouvou nebude znamenat vzdání se tohoto práva. Žádné vzdání se jakéhokoli práva nebo splnění jakékoli podmínky nebude účinné, nebude-li učiněno v písemné formě.

- 8.6 Jazyk Smlouvy. Tato Smlouva je uzavřena v českém jazyce. V případě rozporu mezi českou jazykovou verzí a jakýmkoli překladem bude rozhodující česká jazyková verze.
- 8.7 Stejnopisy. Tato Smlouva je sepsána v třech (3) stejnopisech, z nichž Prodávající obdrží dvě (2) a Kupující jedno (1). Jedno vyhotovení této Smlouvy použije Prodávající pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 8.8 Přílohy. Všechny Přílohy uvedené v obsahu této Smlouvy tvoří její neoddělitelnou součást.
- 8.9 Zveřejnění Smlouvy. Smlouva nabývá platnosti dnem jeho podpisu a účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění Smlouvy zajistí společnost ČD.

NA DŮKAZ ČEHOŽ byla tato Smlouva podepsána všemi Stranami v den podpisu pozdější Strany.

Prodávající:

V Praze dne

██
██
██
██

████████

██
██
██
██

Přílohy:

- Příloha č. 1: Kopie výpisů z listů vlastnictví k Pozemkům
Příloha č. 2: Kopie výpisů z obchodního rejstříku pro Strany

Příloha č. 1: Kopie výpisů z listů vlastnictví k Pozemkům

Příloha č. 2: Kopie výpisů Stran z obchodního rejstříku