

DODATEK Č. 2

ze dne 2023

ke

**SMLOUVĚ O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ
ZE DNE 29. 8. 2006**

uzavřené mezi

České dráhy, a.s.

a

Masaryk Station Development, a.s.

a

Prague CBD2, s.r.o.

Tento **DODATEK č. 2** (dále jen „**Dodatek č. 2**“) ke **SMLOUVĚ O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ** ze dne 29.8.2006 ve znění dodatku č. 1 ze dne 19. 1. 2016 (dále také jen „**Smlouva**“), byl uzavřen mezi společnostmi

- (1) **České dráhy, a.s.**, se sídlem na adrese Nábřeží L. Svobody 1222, 11015 Praha 1, Česká republika, IČO: 70994226, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039, jako budoucím prodávajícím (dále jen „**ČD**“ nebo „**Budoucí prodávající**“); a
- (2) **Masaryk Station Development, a.s.**, se sídlem na adrese Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 27185842, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9599, jako budoucím kupujícím (dále jen „**MSD**“ a společně s ČD dále jen „**Strany**“)

za účasti

- (3) **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, jako vedlejším účastníkem a budoucím kupujícím Nemovitostí PCBD3 (viz dále) (dále jen „**společnost PCBD2**“ a společně se Stranami dále jen „**Účastníci**“)

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- A. Strany jsou stranami Smlouvy, která je jednou z Projektových smluv uzavřených na základě a k provedení Smlouvy o implementaci Projektu ze dne 29. 8. 2006 (dále jen „**Smlouva o implementaci projektu**“), kterou uzavřely Strany také se společností Masaryk Station Investment, a.s., se sídlem na adrese Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČ: 271 64 233, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9426 (Masaryk Station Investment, a.s. dále jen „**MSI**“).
- B. Smlouva již byla z části splněna, když společnost ČD převedla Kupní smlouvou ze dne 13. 12. 2017 část Nemovitostí (ve smyslu jejich definice ve Smlouvě) společností CBD Hyberská, s.r.o., na kterou společnost MSD v souladu se Smlouvou postoupila v příslušném rozsahu právo jejich budoucí koupě. Ohledně zbývajících Nemovitostí, jež jsou předmětem Smlouvy, provádí společnost MSD v souladu se Smlouvou a Smlouvou o implementaci projektu přípravu realizace dalších částí Projektu.
- C. Ke dni uzavření tohoto Dodatku č. 2 se Smlouva stále vztahuje mimo jiné na následující předmět budoucí koupě – Nemovitosti, jež v souladu s rozhodnutím valné hromady společnosti MSD tvoří Část projektu označovanou jako „**Prague CBD3**“ či „**PCBD3**“; tyto Nemovitosti jsou dále označovány také jen jako "**Nemovitosti PCBD3**“:

[REDACTED]

(dále jen „**Postoupení práv k PCBD3**“)

a dále se společnost MSD společností PCBD2 zavázala, že ve vztahu k převodu Nemovitostí PCBD3 z ČD dle Kupní smlouvy PCBD3 (viz dále) neuplatní předkupní právo, které jí bylo zřízeno společností ČD Dodatkem č. 1 ke *Smlouvě o zřízení předkupního práva ze dne 29. 8. 2006, kterým je přijato konsolidované znění Smlouvy o zřízení předkupního práva*, a které bylo vloženo do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu pod č.j. V-6918/2016 (dále jen „**Předkupní právo**“).

STRANY SE ZA ÚČASTI A SOUHLASU VEDLEJŠÍHO ÚČASTNÍKA DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

Článek 1 Předmět Dodatku

- 1.1. Účastníci se dohodli, že Postoupení práv na společnost PCBD2 nabývá účinnosti uzavřením tohoto Dodatku č. 2. Společnost ČD bere Postoupení práv PCBD3 na vědomí a souhlasí s ním.
- 1.2. Účastníci tohoto Dodatku č. 2 konstatují, že současně s s ním uzavírá se souhlasem společností MSD Budoucí prodávající a společnost PCBD2 Kupní smlouvu, jejíž jejími stranami odsouhlasené znění tvoří přílohu č. 2 tohoto Dodatku č. 2 (dále jen „**Kupní smlouva PCBD3**“).
- 1.3. Účastníci dále konstatují, že pravidla stanovení Kupní ceny Nemovitostí stanoví čl. 4 Smlouvy, jehož úplné znění je připojeno jako příloha č. 2 tohoto Dodatku č. 2. Od těchto pravidel stanovení Kupní ceny sjednali Účastníci níže uvedené odchylky ve prospěch ČD jako Budoucího prodávajícího, které jsou zohledněny ve znění Kupní smlouvy PCBD3:
 - 1.3.1. Kupní cena je splatná dle podmínek uvedených v Kupní smlouvě PCBD3 a byla vypočtená dle vzorce sjednaného v odst. 4.1 Smlouvy přičemž,
 - (i) jako hodnota *SPUR* Nemovitostí PCBD3 bude při výpočtu Kupní ceny použita hodnota *SPUP* vynásobená koeficientem 0,9. Tzn., že namísto skutečné *Hrubé komerční plochy* (HKP) dle Územního rozhodnutí (která jinak tvoří hodnotu *SPUR*), se při výpočtu Kupní ceny použije hodnota *Hrubé podlažní plochy* (HPP) dle Územního plánu (která jinak tvoří hodnotu *SPUP*) vynásobená koeficientem 0,9.
 - (ii) Uvedený koeficient 0,9 odpovídá dle zkušeností z developmentu nejvyššímu v praxi dosažitelnému poměru konverze HPP na HKP za optimálních podmínek. Tím bude Kupní cena Nemovitostí PCBD3 stanovena ve výši odpovídající maximálnímu teoretickému stavebnímu využití Nemovitostí PCBD3 dle platného Územního plánu.
 - (iii) Plocha *SPUP* Nemovitostí PCBD3 dle platného Územního plánu činí **37 630 m² HPP**, z čehož byla za použití uvedeného koeficientu Účastníky stanovena hodnota **SPUR** (v m² HKP) ve výši **33 867 m²** („**Výchozí SPUR**“), která byla použita pro výpočet Kupní ceny Nemovitostí PCBD3, když hodnota Výchozí *SPUR* byla vynásobena cenou za 1 m² HKP ve výši 7 200,- Kč stanovenou v odst. 4.1 Smlouvy.

- 1.3.2. Pro případ změny Územního plánu zvyšující kapacitu funkční plochy pro komerční výstavbu na Nemovitostech PCBD3 sjednávají Účastníci, že Budoucímu prodávajícímu vznikne nad rámec Kupní ceny vypočtené dle čl. 4.1 Smlouvy za použití hodnot dle předchozího odstavce nárok na bonus zvyšující Kupní cenu (dále jen „**Bonus za dodatečné SPUR**“). 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 Budoucího kupujícího k Nemovitostem PCBD3 (dále jen „**Období Bonusu**“) dle Stavebního povolení na Nemovitostech PCBD3 nad hodnotu Výchozí SPUR (tj. nad hodnotu 33 867 m²) (dále jen „**Dodatečné SPUR**“).

Za každý takový 1 m² Dodatečných SPUR náleží Budoucímu prodávajícímu Bonus za dodatečné SPUR ve výši 7 200,- Kč, tj. částka kupní ceny za každý m² HKP stanovená v odst. 4.1 Smlouvy. Podmínky vzniku nároku na Bonus za dodatečné SPUR stanoví Kupní smlouva PCBD3. Hodnota Dodatečných SPUR bude zjištěna z projektové dokumentace pro Stavební povolení příslušné nové výstavby.

- 1.3.3. Budoucí kupující se zavazuje usilovat o dosažení co nejvyšší hodnoty *Bonusu za dodatečné SPUR*, tj. o získání Stavebních povolení pro novou výstavbu na Nemovitostech PCBD3 v Období Bonusu. Nezíská-li Budoucí kupující pro některé komerčně zastavitelné plochy Nemovitostí PCBD3 do konce Období Bonusu Stavební povolení, vznikne Budoucímu prodávajícímu ohledně takových zastavitelných ploch Nemovitostí PCBD3 právo požadovat zaplacení jednorázové částky vypořádávající nároky Budoucího 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 Nemovitostech PCBD3, pro kterou bylo do konce Období Bonusu vydáno Územní rozhodnutí, a která se nachází na částech Nemovitostí PCBD3, 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 Nemovitostí PCBD3, na kterých dosud (i) nebyly Územním rozhodnutím či Stavebním povolením umístěny jiné stavby, a která (ii) bude dle *územního plánu využitelná k zastavění komerční zástavbou* (viz def. v odst. 2.1 níže).

HPP dle stávajícího ÚP znamená Hrubé podlažní plochy vypočtené na základě příslušného koeficientu podlažních ploch (KPP) určeného ve stávajícím

Územním plánem násobeného plochou části Nemovitostí PCBD3, pro kterou se počítá hodnota *HPP dle nového ÚP*.

- 1.3.4. Bonus za dodatečné SPUR i Penalizace za nevyužití SPUP, vznikne-li na ně Budoucímu kupujícímu nárok, se považují za doplatky (dodatečná navýšení) Kupní ceny Nemovitostí CBD3.
- 1.3.5. Ve vztahu k převodu Nemovitostí PCBD3 dle Kupní smlouvy PCBD3 se společností MSD a PCBD2 vzdávají práva požadovat vůči společnosti ČD *Kompenzaci* dle odst. 4.2. Smlouvy, tj. kompenzaci vícenákladů spojených s výstavbou nad metrem nebo v ochranném pásmu metra.
- 1.3.6. Ve vztahu k převodu Nemovitostí PCBD3 dle Kupní smlouvy PCBD3 dále společností MSD a PCBD2 na sebe berou rizika geologických a archeologických nálezů na Nemovitostech PCBD3 a vzdávají se práva uplatňovat vůči ČD z důvodu takových případných nálezů na Nemovitostech PCBD3 nároky na slevu z Kupní ceny, nároky na náhradu vzniklé újmy, včetně možnosti požadovat z tohoto důvodu úpravu Kupní ceny dle odst. 4.2.2-4.2.3 Smlouvy a ve vztahu k archeologickým nálezům ČD nenesou náklady na odstranění těchto zatížení.
- 1.4. Společnost MSD prohlašuje, že ve vztahu k převodu Nemovitostí PCBD3 dle Kupní smlouvy PCBD3 společností PCBD2 neuplatňuje Předkupní právo a souhlasí s tím, aby Nemovitostí PCBD3 nabyla společnost PCBD2. Toto prohlášení společnost MSD činí současně na samostatné listině pro účely řízení o vkladu vl. práva společnosti PCBD2 do katastru nemovitostí.
- 1.5. Po převodu vlastnického práva k Nemovitostem PCBD3 dle Kupní smlouvy PCBD3 na společnost PCBD2 se bude Smlouva nadále vztahovat již jen na Zbývající nemovitosti, a to jako podmíněný možný budoucí předmět koupě. Tím není dotčena použitelnost ustanovení této Smlouvy, na které je odkazováno Kupní smlouvou PCBD3, pro účely Kupní smlouvy PCBD3.
- 1.6. Účastníci dále konstatují, že pro účely stanovení Kupní ceny Nemovitostí PCBD3 je test Minimální kupní ceny dle čl. 4.1 SBSK, jehož účelem je zajištění, aby kapacita funkčních ploch území byla plně využita a promítla se do Kupní ceny, splněn, neboť Kupní cena je stanovena dle maximálně komerčně využitelné kapacity území (viz odst. 1.3.1 výše). Ověření využití komerčně využitelné stavební kapacity území v případě jejího zvýšení změnou Územního plánu a její zohlednění do Bonusu za dodatečné SPUR, popř. Penalizace za nevyužití SPUP bude provedeno cestou testu Minimální kupní ceny po uplynutí Období bonusu v souladu s Kupní smlouvou PCBD3.
- 1.7. 

Článek 2 Závěrečná ustanovení

2.1 Výklad pojmů: Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, mají pojmy psané s velkým prvním písmenem význam stanovený ve Smlouvě, popř. Smlouvě o implementaci projektu, přičemž definice zde opakovaně používaných pojmů definovaných Smlouvou (*SPUP, SPUR, Hrubé komerční plochy, Hrubé podlažní plochy*) jsou pro přehlednost zopakovány v příloze č. 1. Dále se sjednává, že:

(i) *Bonus za dodatečné SPUR* má význam stanovený v odst. 1.3.2 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. 1.3.2 výše a znamená Hrubé komerční plochy nad hodnotu *Výchozí SPUR* (tj. nad hodnotu 33 867 m²).

(iii) *Období Bonusu* má význam uvedený v odst. 1.3.2 výše a znamená období do desátého výročí právních účinků vkladu vlastnického práva Budoucího kupujícího k Nemovitostem PCBD3

(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 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „**Stávající SZ**“), kterým se povoluje provádění nové stavby na Nemovitostech PCBD3, jakož i takové pravomocné rozhodnutí příslušného stavebního úřadu vydané dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „**Nový SZ**“), či jiného právního předpisu, který 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 Nemovitostech PCBD2, vydané dle Nového SZ, či jiného právního předpisu, který nahradí Stávající SZ, zejména rozhodnutí o povolení záměru dle Nového SZ,

(vii) *Výchozí SPUR* má význam uvedený v odst. 1.3.1(iii) výše a představuje hodnotu Hrubých komerčních ploch, které jsou již zohledněny v Kupní ceně, tj. hodnotu **33 867 m²**

2.2 Oznámení. Všechna oznámení či právní jednání podle tohoto Dodatku č. 2 budou činěna písemně a doručena doporučenou poštou, zavedenou kurýrní službou, osobně, či datovou zprávou na níže uvedené adresy:

Pro ČD:

[Redacted address information]

Pro MSD:

[REDACTED]

Pro CBD2:

[REDACTED]

nebo na takovou jinou adresu, která bude případně ostatním Účastníkům oznámena písemně.

2.3 Částečná neplatnost. Je-li některé z ustanovení tohoto Dodatku č. 2 neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné neúčinné nebo nevymahatelné pouze toto ustanovení a nedotýká se to platnosti, účinnosti a vymahatelnosti ostatních ustanovení tohoto Dodatku č. 2, ani smluv a dodatků, jež jsou uzavírány mezi Účastníky (či některými z nich) současně s ním, a které se považují v tomto ohledu za samostatné. 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. Smluvní strany na sebe berou nebezpečí změny okolností.

2.4 Změny a doplňky. Tento Dodatek č. 2 může být měněn pouze písemnými dodatky podepsanými všemi Účastníky.

2.5 Stejnopisy. Tento Dodatek č. 2 je sepsán ve třech (3) stejnopisech, z nichž každý Účastník obdrží jedno (1) vyhotovení.

2.6 Zveřejnění Dodatku č. 2. Dodatek č. 2 nabývá platnosti dnem jeho podpisu a účinnosti nabývá dnem jeho 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 Dodatku č. 2 zajistí společnost ČD.

2.7 Přílohy. Tento Dodatek č. 2 má následující přílohy:

- Příloha č. 1 – [REDACTED]
- Příloha č. 2 – Dohodnuté znění Kupní smlouvy PCBD3
- Příloha č. 3 – [REDACTED]

2.8 Závěrečné prohlášení. Účastníci si tento Dodatek č. 2 přečetly a tímto prohlašují, že rozumí jeho obsahu a že uzavírají jej na základě svobodné a vážné vůle.

NA DŮKAZ ČEHOŽ byla tato Smlouva podepsána všemi Stranami v den uvedený u podpisu Stran.

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Příloha č. 2 - Dohodnuté znění Kupní smlouvy PCB D3

