

**SKUTEČNÁ VÝŠE PLNĚNÍ DLE METODIKY HMP S PŘÍHLÉDNUTÍM K PRŮBĚHU A VÝSLEDKŮM JEDNÁNÍ S
INVESTORY NA ÚZEMÍ NNŽ, FINÁLNÍ DOHODA Z 10.12.2021**

Efin: 30 000 000 Kč
 Enefin: 69 932 500 Kč
 R: **99 932 500 Kč**

			j.c.	m2	ozn.
Liniový park:	E.2 výstavba	19 101 000 Kč	3 000 Kč	6367	I.1, II.1
	E.3 pozemek	3 183 500 Kč	500 Kč	6367	I.1, II.1
Park sever (zbylá část hl. parku):	E.2 výstavba	309 000 Kč	3 000 Kč	103	I.3
	E.3 pozemek	51 500 Kč	500 Kč	103	I.3
Park sever (pobytová plocha):	E.2 výstavba	891 000 Kč	3 000 Kč	297	I.4
	E.3 pozemek	148 500 Kč	500 Kč	297	I.4
Centrální park:	E.2 výstavba	39 009 000 Kč	3 000 Kč	13003	I.2, II.2
	E.3 pozemek	6 501 500 Kč	500 Kč	13003	I.2, II.2
K Červenému dvoru:	E.3 pozemek	117 000 Kč	500 Kč	234	I.7, II.4-6
Malešická:	E.3 pozemek	620 500 Kč	500 Kč	1241	I.5-6, II.3
		<u>69 932 500 Kč</u>			

AKCE: **Rezidence Nádraží Žižkov**
 Malešická / K Červenému dvoru, Praha 3 - Žižkov

INVESTOR: RailReal a.s.

ARCHITEKT: BENTHEM CROUWEL ARCHITECTS, 

GENERALNÍ PROJEKTANT: **STOPRO ARCHITECTS**

ČÁST: PŘÍLOHY SMLOUVY

DATUM: 01/2023 Plnění Investora za Projekt (CELEK) MĚŘÍTKO:

STUPEŇ: SML Č.V.: **7a**

SKUTEČNÉ PLNĚNÍ - IZ1 (platný ÚP)

Efin: 6 745 875 Kč HPP 29375 m2
 Enefin: 16 901 000 Kč T1 805 Kč
 R: 23 646 875 Kč

			j.c.	m2	ozn.
Liniový park: E.2 výstavba	12 864 000 Kč	3 000 Kč	4288		I.1
E.3 pozemek	2 144 000 Kč	500 Kč	4288		I.1
Park sever (zbylá část hl. parku): E.2 výstavba	309 000 Kč	3 000 Kč	103		I.3
E.3 pozemek	51 500 Kč	500 Kč	103		I.3
Park sever (pobytová plocha): E.2 výstavba	891 000 Kč	3 000 Kč	297		I.4
E.3 pozemek	148 500 Kč	500 Kč	297		I.4
Centrální park: E.2 výstavba	- Kč	- Kč	0		
E.3 pozemek	- Kč	- Kč	0		
K Červenému dvoru: E.3 pozemek	- Kč	- Kč	0		
Malešická: E.3 pozemek	493 000 Kč	500 Kč	986		I.5, I.6
	<u>16 901 000 Kč</u>				

SKUTEČNÉ PLNĚNÍ - IZ2 (zÚP 2600) S CENTRÁLNÍM PARKEM

Efin: 23 254 125 Kč rozdíl mezi požadovaným plněním HMP a IZ1
 Enefin: 53 031 500 Kč
 R: 76 285 625 Kč

			j.c.	m2	ozn.
Liniový park: E.2 výstavba	6 237 000 Kč	3 000 Kč	2079		II.1
E.3 pozemek	1 039 500 Kč	500 Kč	2079		II.1
Park sever (zbylá část hl. parku): E.2 výstavba	- Kč	- Kč	0		
E.3 pozemek	- Kč	- Kč	0		
Park sever (pobytová plocha): E.2 výstavba	- Kč	- Kč	0		
E.3 pozemek	- Kč	- Kč	0		
Centrální park: E.2 výstavba	39 009 000 Kč	3 000 Kč	13003		I.2, II.2
E.3 pozemek	6 501 500 Kč	500 Kč	13003		I.2, II.2
K Červenému dvoru: E.3 pozemek	117 000 Kč	500 Kč	234		I.7, II.4-6
Malešická: E.3 pozemek	127 500 Kč	500 Kč	255		II.3
	<u>53 031 500 Kč</u>				

AKCE:	Rezidence Nádraží Žižkov	
	Malešická / K Červenému dvoru, Praha 3 - Žižkov	
INVESTOR:	RailReal a.s.	
ARCHITEKT:	BENTHEM CROUWEL ARCHITECTS, 	
GENERÁLNÍ PROJEKTANT:	STOPRO ARCHITECTS	
ČÁST:	PŘÍLOHY SMLOUVY	
DATUM:	Plnění Investora za IZ 1, IZ 2	MĚŘÍTKO:
	01/2023	
STUPEŇ:	SML	č.v.: 7b

INDIKATIVNÍ KUPNÍ CENY

		m2 - pozemek	j.c.	CENA	3% ODKUP
Liniový park:	pozemek	6367	500 Kč	3 183 500 Kč	95 505 Kč
	výstavba	6367	3 000 Kč	19 101 000 Kč	573 030 Kč
Park sever vč. pobytové plochy:	pozemek	400	500 Kč	200 000 Kč	6 000 Kč
	výstavba	400	3 000 Kč	1 200 000 Kč	36 000 Kč
Centrální park:	pozemek	13003	500 Kč	6 501 500 Kč	195 045 Kč
	výstavba	13003	3 000 Kč	39 009 000 Kč	1 170 270 Kč
ul. K Červenému dvoru:	pozemek	234	500 Kč	117 000 Kč	3 510 Kč
ul. Malešická:	pozemek	1241	500 Kč	620 500 Kč	18 615 Kč
				69 932 500 Kč	2 097 975 Kč

AKCE:	Rezidence Nádraží Žižkov	
	Malešická / K Červenému dvoru, Praha 3 - Žižkov	
INVESTOR:	RailReal a.s.	
ARCHITEKT:	BENTHEM CROUWEL ARCHITECTS, 	
GENERÁLNÍ PROJEKTANT:	STOPRO ARCHITECTS	
ČÁST:	PŘÍLOHY SMLOUVY	
DATUM:	Indikativní kupní ceny (POZEMKY + VÝSTAVBA)	MĚŘÍTKO:
STUPEŇ:	SML	Č.v.: 7c

POŽADOVANÁ VÝŠE PLNĚNÍ Z PROJEKTU INVESTORA DLE HMP (MATERIÁL HMP "NÁKLADOVÉ NÁDRAŽÍ ŽIŽKOV - 3. FINÁLNÍ NÁVRH OBSAHU SMLUV", FINÁLNÍ DOHODA Z 10.12.2021

Efin: 30 000 000 Kč
 Enefin: 25 733 511 Kč
 R: 55 733 511 Kč

			j.c.	m2
Liniový park: E.2 výstavba	21 608 193 Kč	3 000 Kč		7203
E.3 pozemek	3 148 811 Kč	500 Kč		6298
Park sever: E.2 výstavba	- Kč	- Kč		0
E.3 pozemek	194 737 Kč	500 Kč		389

K Červenému dvoru: E.3 pozemek	341 183 Kč	500 Kč		682
Malešická: E.3 pozemek	440 587 Kč	500 Kč		880
	25 733 511 Kč			

VÝŠE PLNĚNÍ - VÝPOČET DLE METODIKY 5.0 HMP PLATNÉ PRO ROK 2023

Efin: 28 669 769 Kč
 Enefin: 30 744 790 Kč
 R: 59 414 560 Kč

HPP MAX: 55130 m2 dle IPRu
 HPPs: 48168 m2
 ΔHPP: 6962
 T1: 836 Kč
 T2: 2748 Kč

			j.c.	m2
Liniový park: E.2 výstavba	25 817 093 Kč	3 584 Kč		7203
E.3 pozemek	3 762 230 Kč	597 Kč		6298
Park sever: E.2 výstavba	- Kč	- Kč		0
E.3 pozemek	232 377 Kč	597 Kč		389

K Červenému dvoru: E.3 pozemek	407 406 Kč	597 Kč		682
Malešická: E.3 pozemek	525 685 Kč	597 Kč		880
	30 744 790 Kč			

SKUTEČNÁ VÝŠE PLNĚNÍ DLE METODIKY HMP S PŘÍHLÉDNUTÍM K PRŮBĚHU A VÝSLEDKŮM JEDNÁNÍ S INVESTORY NA ÚZEMÍ NNŽ, FINÁLNÍ DOHODA Z 10.12.2021

Efin: 30 000 000 Kč
 Enefin: 69 932 500 Kč
 R: 99 932 500 Kč

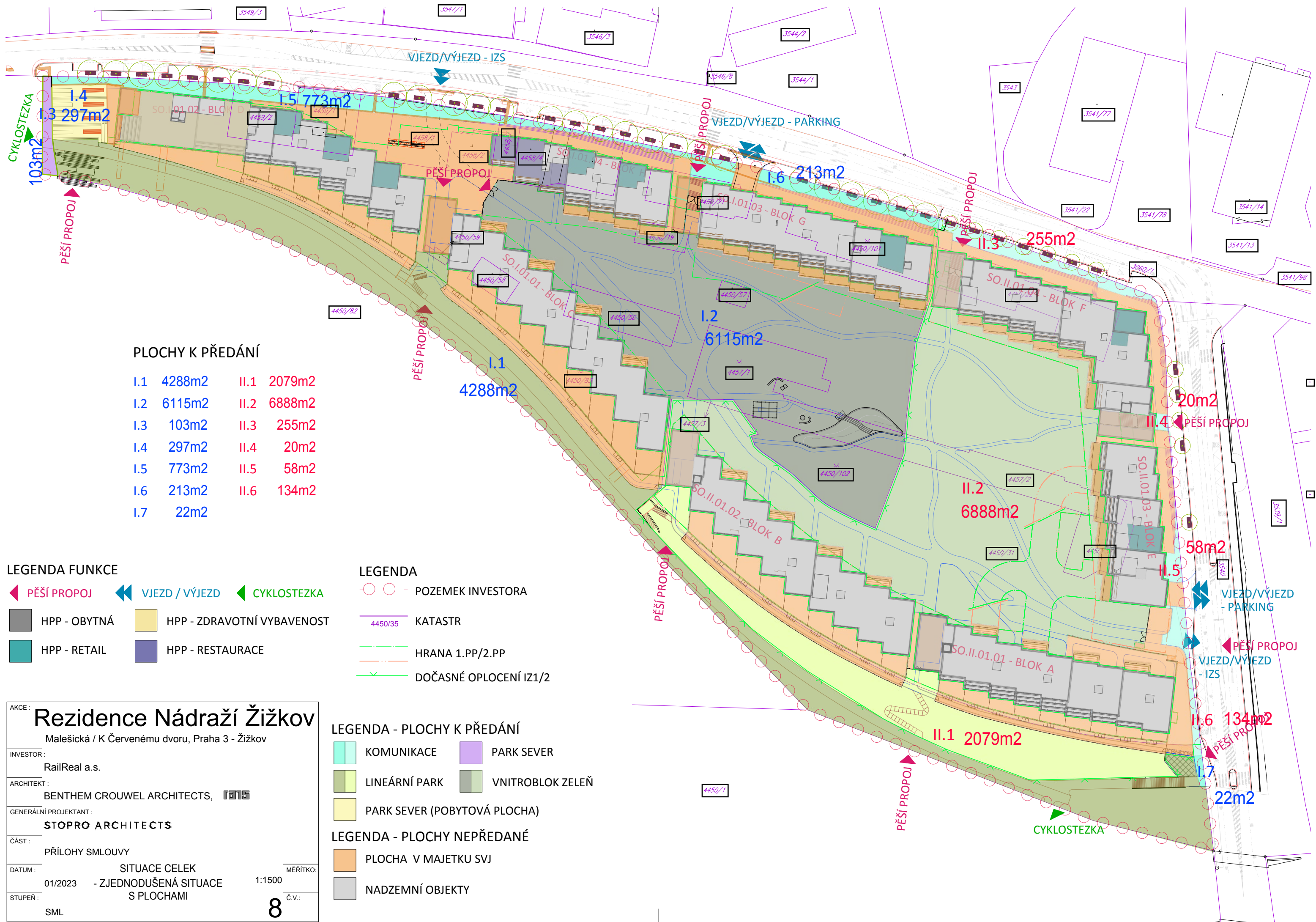
			j.c.	m2	ozn.
Liniový park: E.2 výstavba	19 101 000 Kč	3 000 Kč		6367	I.1, II.1
E.3 pozemek	3 183 500 Kč	500 Kč		6367	I.1, II.1
Park sever (zbylá část hl. parku): E.2 výstavba	309 000 Kč	3 000 Kč		103	I.3
E.3 pozemek	51 500 Kč	500 Kč		103	I.3
Park sever (pobytová plocha): E.2 výstavba	891 000 Kč	3 000 Kč		297	I.4
E.3 pozemek	148 500 Kč	500 Kč		297	I.4
Centrální park: E.2 výstavba	39 009 000 Kč	3 000 Kč		13003	I.2, II.2
E.3 pozemek	6 501 500 Kč	500 Kč		13003	I.2, II.2
K Červenému dvoru: E.3 pozemek	117 000 Kč	500 Kč		234	I.7, II.4-6
Malešická: E.3 pozemek	620 500 Kč	500 Kč		1241	I.5-6, II.3
	69 932 500 Kč				

VÝŠE PLNĚNÍ DLE METODIKY 5.0 HMP S NAVÝŠENÍM INDEXU INFLACE PRO ROK 2021 A 2022

Efin: 30 000 000 Kč
 Enefin: 83 551 015 Kč
 R: 113 551 015 Kč

			j.c.	m2	ozn.
Liniový park: E.2 výstavba	22 820 691 Kč	3 584 Kč		6367	I.1, II.1
E.3 pozemek	3 803 448 Kč	597 Kč		6367	I.1, II.1
Park sever (zbylá část hl. parku): E.2 výstavba	369 174 Kč	3 584 Kč		103	I.3
E.3 pozemek	61 529 Kč	597 Kč		103	I.3
Park sever (pobytová plocha): E.2 výstavba	1 064 512 Kč	3 584 Kč		297	I.4
E.3 pozemek	177 419 Kč	597 Kč		297	I.4
Centrální park: E.2 výstavba	46 605 535 Kč	3 584 Kč		13003	I.2, II.2
E.3 pozemek	7 767 589 Kč	597 Kč		13003	I.2, II.2
K Červenému dvoru: E.3 pozemek	139 784 Kč	597 Kč		234	I.7, II.4-6
Malešická: E.3 pozemek	741 335 Kč	597 Kč		1241	I.5-6, II.3
	83 551 015 Kč				

AKCE:	Residence Nádraží Žižkov		
	Malešická / K Červenému dvoru, Praha 3 - Žižkov		
INVESTOR:	RailReal a.s.		
ARCHITEKT:	BENTHEM CROUWEL ARCHITECTS, 		
GENERÁLNÍ PROJEKTANT:	STOPRO ARCHITECTS		
ČÁST:	PŘÍLOHY SMLOUVY		
DATUM:	01/2023	INFORMATIVNÍ SROVNÁNÍ VÝŠE PLNĚNÍ INVESTORA	MĚŘÍTKO:
STUPEŇ:	SML	7d	Č.V.:



PLOCHY K PŘEDÁNÍ

I.1	4288m ²	II.1	2079m ²
I.2	6115m ²	II.2	6888m ²
I.3	103m ²	II.3	255m ²
I.4	297m ²	II.4	20m ²
I.5	773m ²	II.5	58m ²
I.6	213m ²	II.6	134m ²
I.7	22m ²		

LEGENDA FUNKCE

- ◀ PĚŠÍ PROPOJ
- ◀ VJEZD / VÝJEZD
- ◀ CYKLOSTEZKA
- HPP - OBYTNÁ
- HPP - ZDRAVOTNÍ VYBAVENOST
- HPP - RETAIL
- HPP - RESTAURACE

LEGENDA

- POZEMEK INVESTORA
- 4450/35 KATASTR
- HRANA 1.PP/2.PP
- DOČASNÉ OPLOCENÍ IZ1/2

LEGENDA - PLOCHY K PŘEDÁNÍ

- KOMUNIKACE
- PARK SEVER
- LINEÁRNÍ PARK
- VNITROBLOK ZELEŇ
- PARK SEVER (POBYTOVÁ PLOCHA)

LEGENDA - PLOCHY NEPŘEDANÉ

- PLOCHA V MAJETKU SVJ
- NADZEMNÍ OBJEKTY

AKCE: **Rezidence Nádraží Žižkov**
 Malešická / K Červenému dvoru, Praha 3 - Žižkov

INVESTOR: RailReal a.s.

ARCHITEKT: BENTHEM CROUWEL ARCHITECTS,

GENERÁLNÍ PROJEKTANT: **STOPRO ARCHITECTS**

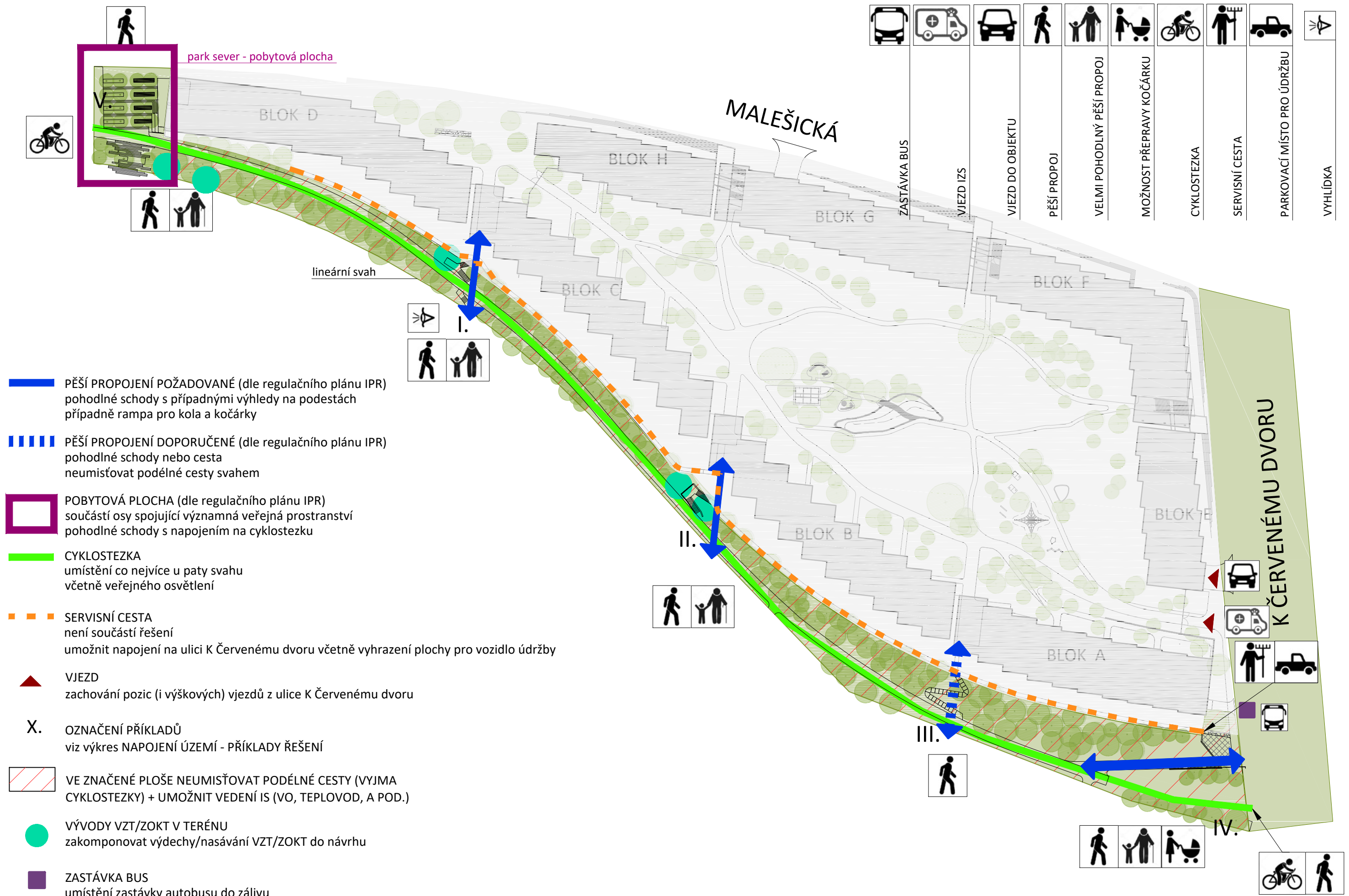
ČÁST: PŘÍLOHY SMLOUVY

DATUM: 01/2023 SITUACE CELEK
 - ZJEDNODUŠENÁ SITUACE S PLOCHAMI

STUPEŇ: SML

MĚŘITKO: 1:1500

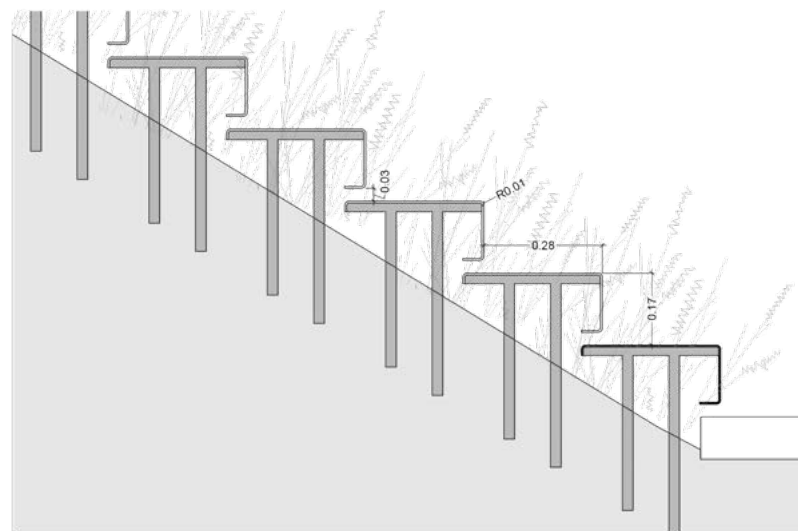
Č.v.: **8**



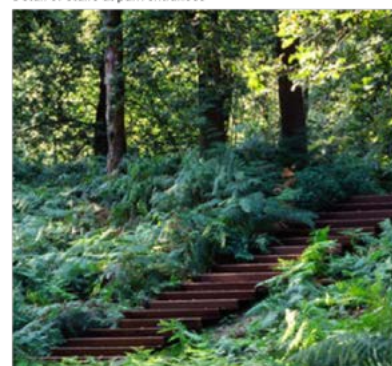
I.



II.



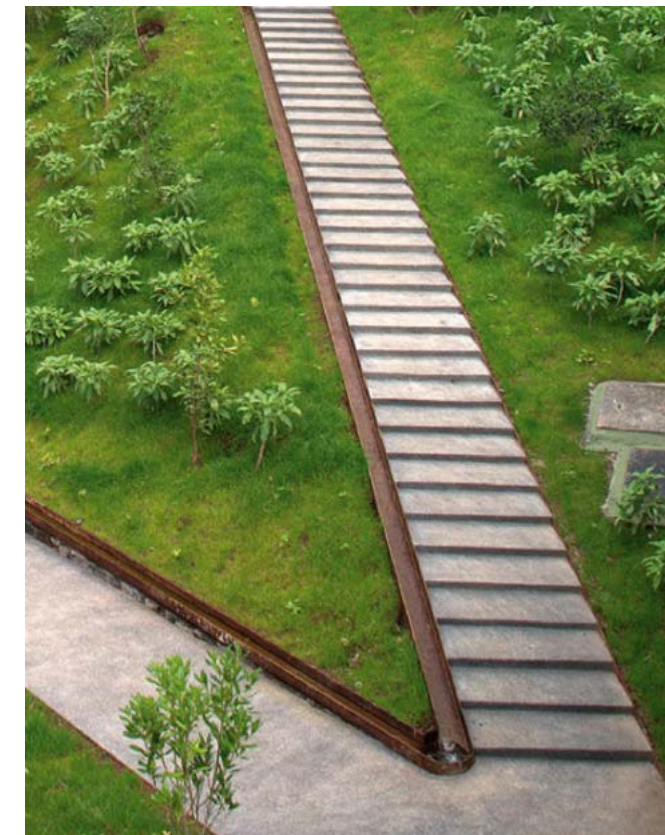
Detail of stairs at park entrances



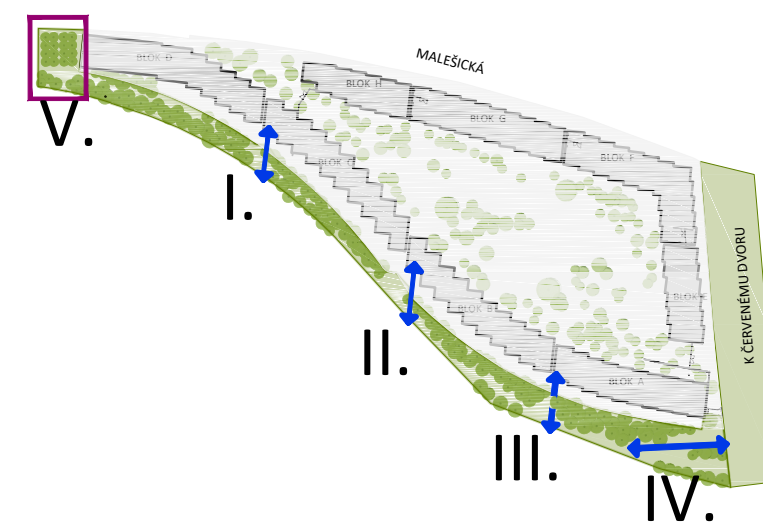
III.



IV.

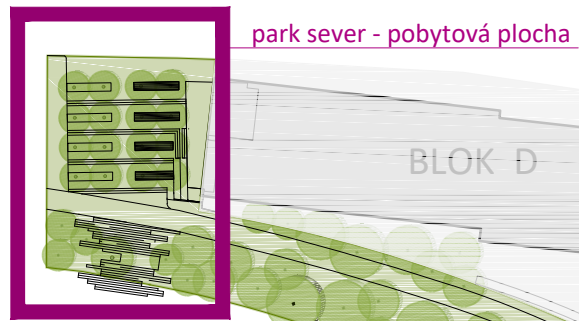
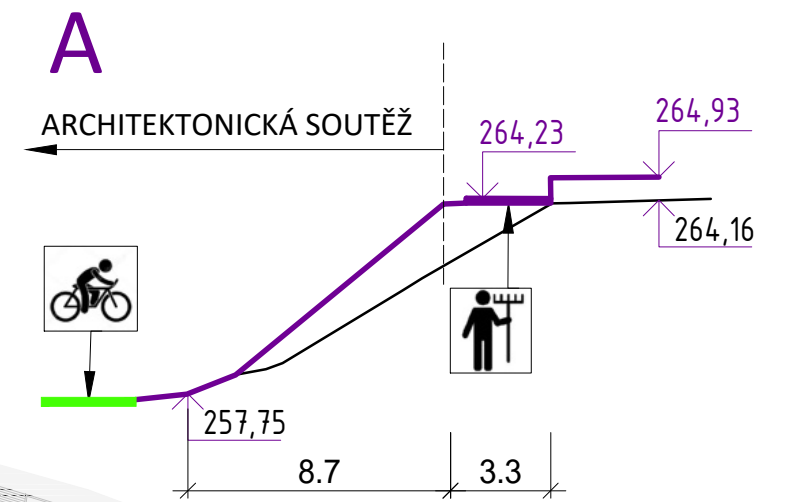


V.



NÁVRH: Karres en Brands, STOPRO ARCHITECTS

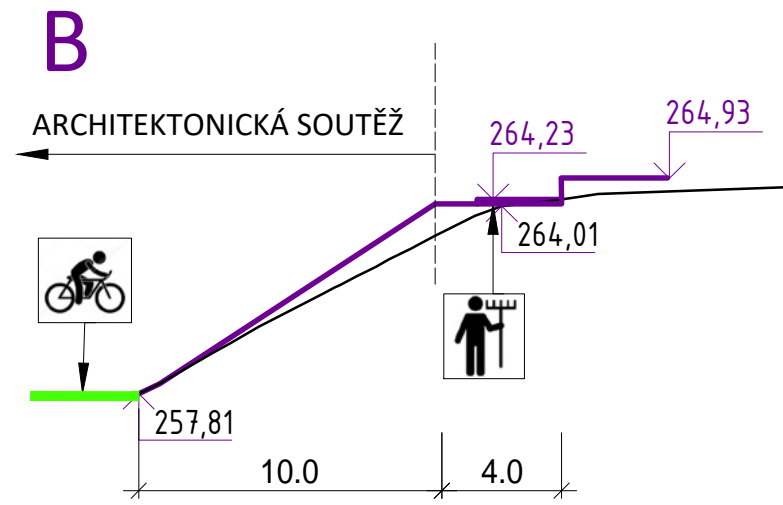
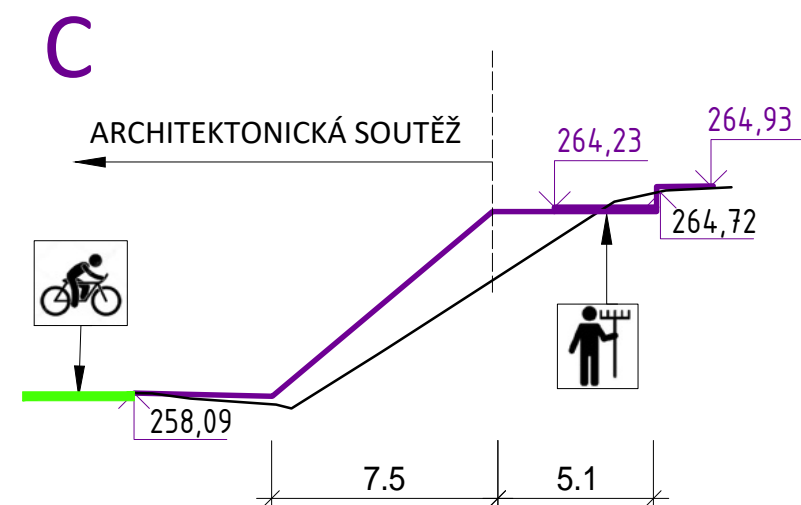
TERÉN
svah bude příkřejší než v současném stavu
viz schématické řezu



ZELEŇ
pobytová plocha sever
městský charakter
stromy ve zpevněných plochách
prolnutí zpevněných ploch se zelení



lineární svah
lesní charakter
převážně původní druhy dřevin a rostlin
výsadbou zpevnit příkrý svah



DOHODA O NEVYUŽITÍ HPP

/Investiční záměr 1/

Tuto Dohodu o nevyužití HPP (dále jen „**Dohoda**“) uzavírají podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, následující smluvní strany:

Městská část Praha 3,

IČO: 00063517

se sídlem Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 00 Praha 3,

zastoupena **/bude doplněno/**

(dále jen „**MČ**“)

a

RailReal a.s.

IČO: 26416581

se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

zastoupena **/bude doplněno/**

(dále jen „**Investor**“)

(MČ a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“)

Pokud v mezidobí od uzavření dále vymezené Smlouvy dojde k uzavření Smlouvy o postoupení k převodu práv a povinností ze Smlouvy, budou účastníkem této Smlouvy i postupník, který nahradí přísl. Smluvní stranu, a to spolu se zbývající Smluvní stranou

Článek 1

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany konstatují, že spolu dne **/bude doplněno/** uzavřely soukromoprávní Smlouvu o spolupráci (dále jen „**Smlouva**“), ve které dohodly základní rámec spolupráce v souvislosti s realizací dále uvedené Investičního záměru, rozděleného na Investiční záměr 1 a Investiční záměr 2, týkajícího se developerské výstavby Investora na části území bývalého Nákladového nádraží Žizkov, v souladu s vydanými Územními rozhodnutími, právními předpisy a ÚP (který může být dotčen Změnou ÚP).
2. Smyslem Smlouvy je sjednání podmínek vzájemné koordinace, součinnosti a spolupráce v souvislosti realizací Investičního záměru 1, jakož i práv a povinností Smluvních stran.
3. Jelikož:
 - a) jedním z bodů Smlouvy je i závazek Investora poskytnout ve prospěch MČ Plnění Investora, a to v souvislosti s realizací Investičního záměru 1 za podmínek Smlouvy (a jejich dotčených příloh), mající jak povahu Finančního plnění, tak i Nefinančního plnění,
 - b) Plnění Investora se poskytuje zvlášť pro Investiční záměr 1 a zvlášť pro Investiční záměr 2,
 - c) Smlouva v **čl. VI.4** (ve vztahu k Investičnímu záměru 1) opravňuje Investora k tomu, aby za podmínek nevyčerpání Maximální kapacity HPP z jiných důvodů než uvedených v čl. **VI.3** (jejichž vznik byl mimo kontrolu Investora a které vznikly z důvodů nezávislých na vůli Investora) došlo ke snížení výše jeho Finančního plnění podle této Dohody, jejíž odsouhlasený VZOR tvoří **přílohu č. 10** Smlouvy,

- d) Investor prohlašuje, že naplnil podmínky pro využití svého práva požadovat snížení Finančního plnění ve smyslu čl. VI.4 Smlouvy a předkládá MČ jím podepsaný návrh Dohody při využití VZORu dle přílohy č. 10 Smlouvy, doplněný o skutečnosti rozhodné pro uzavření Dohody a snížení Finančního plnění co do důvodu i výše, kde naplnění podmínek pro uzavření Dohody a snížení Finančního plnění dokládá:

/budou doplněny důvody – jejich popis, vč. případného odkazu na přílohu, která konkrétní uváděný důvod objasňuje/potvrzuje – jedná se o jiné důvody než důvody vzniklé nezávisle na vůli Investora, ohledně kterých dochází ke snížení Finančního plnění automaticky, mimo rámec této Dohody/

(I) _____;

(II) _____;

(III) _____;

- e) Jsou tak splněny podmínky pro uzavření Dohody mezi smluvními stranami s níže uvedeným obsahem, majícím vliv na výši Finančního plnění ohledně Investičního záměru 1 z důvodů nevyužití Maximální kapacity HPP v rámci Investičního záměru 1;

uzavírají spolu Smluvní strany tuto Dohodu.

4. S ohledem na existenci Smlouvy a její čl. 1. obsahující definici pojmů (slov a spojení) obsažených ve Smlouvě a psaných ve Smlouvě s počátečním velkým písmenem, mají dále uváděné pojmy:

Bankovní účet MČ

Finanční plnění

Inflační doložka

Investiční záměr 1, Investiční záměr 2

HPP

Maximální kapacita HPP

Plnění Investora

Projekt

ÚP

Územní rozhodnutí

Základní parametry

Změna ÚP

stejný význam, jaký jim byl přidělen ve Smlouvě (vč. jejích příloh).

Článek 2

Mechanismus úpravy výše Finančního plnění – Investiční záměr 1 Vypořádání

1. Investor prohlašuje, že v rámci této Dohody uplatňuje ve smyslu čl. VI.4 Smlouvy nárok na snížení výše Finančního plnění v souvislosti s Investičním záměrem 1, kde právo MČ na úhradu Finančního plnění vzniká ve smyslu čl. VI.2 Smlouvy prvním dnem následujícím po dni právní moci posledního Územního rozhodnutí potřebného k realizaci Investičního záměru 1.
2. Investor prohlašuje, že posledním Územním rozhodnutím ve smyslu odst. 1 je:
/doplní se název Územního rozhodnutí, označení správního orgánu, který jej vydal, č.j., datum jeho vydání a datum nabytí právní moci/.
3. Investor prohlašuje, že:

- Finanční plnění týkající se Investičního záměru 1 již ve prospěch MČ poskytl, a to na Bankovní účet MČ ke dni /doplní se datum/ ve výši /doplní se výše uhrazeného Finančního plnění /,- Kč (slovy: _____ korun českých).

/použije se v případě, že Finanční plnění v souvislosti s Investičním záměrem 1 již bylo ve prospěch MČ poskytnuto a Investor zpětně z důvodů dle čl. VI.4 Smlouvy domáhá jeho částečného vrácení z důvodů snížení jeho výše/

- Finanční plnění týkající se Investičního záměru 1 nebylo dosud Investorem ve prospěch MČ poskytnuto, neboť se nestalo splatným.

/použije se v případě, že Finanční plnění v souvislosti s Investičním záměrem 1 dosud nebylo ve prospěch MČ poskytnuto a Investor se před jeho výplatou domáhá částečného snížení jeho výše/

4. Maximální kapacita HPP v rámci Investičního záměru 1 podle Smlouvy činí 29 375 m².

5. Maximální kapacita HPP v rámci Investičního záměru 1:

- byla dodatečně měněna z důvodů a postupem podle čl. IV.2 Smlouvy tak, že Maximální kapacita HPP pro účely této Dohody aktuálně činí /bude doplněno/ m² - kopie přísl. souhlasu MČ tvoří přílohu č. _____ /bude doplněno/ této Dohody.

6. Celková skutečná kapacita HPP využitá v rámci realizace Investičního záměru 1 podle Územních rozhodnutí činí z rozhodnutí Investora /bude doplněno/ m², což Investor dokládá /bude doplněno/ - podrobnější specifikace skutečné kapacity HPP využitá Investorem v rámci realizace Investičního záměru 1 je obsažena v Příloze č. _____ /bude doplněno/ této Dohody.

7. Celkový rozdíl (hodnota nevyčerpané kapacity) mezi Maximální kapacitou HPP podle odst. 5. tohoto čl. Dohody a skutečnou (celkovou) kapacitou HPP využitou v rámci realizace Investičního záměru 1 podle Územních rozhodnutí podle odst. 6 tohoto čl. Dohody v m² činí: /bude doplněno/ m² (CR).

8. Maximální výše Finančního plnění (MVFP) pro případ využití Maximální kapacity HPP v rámci Investičního záměru 1 činí (i) dle čl. VI.7 Smlouvy 6 745 875,- Kč, resp. (s přihlédnutím k Inflační doložce kalkulované podle čl. VI.12 Smlouvy) (ii) ke dni podpisu Dohody činí /bude doplněno/ Kč.

9. Výše snížení Finančního plnění za každý m² nevyčerpané kapacity z Maximální kapacity HPP činí dle Smlouvy 805,- Kč, resp. (s přihlédnutím k Inflační doložce) ke dni podpisu Dohody činí /bude doplněno/ Kč (VS) za každý nevyužitý m² z rozsahu Maximální kapacity HPP.

10. Celková hodnota snížení (CHS) Finančního plnění za nevyčerpání Maximální kapacity HPP tak činí /bude doplněno/ Kč [CHS = CR (tj. celkový rozdíl v celkových metrech čtverečních) x VS (tj. jednotková cena za nevyužitý m²) (dále jen Nárok na Snížení)].

11. Výše Finančního plnění v rámci realizace Investičního záměru 1 ze strany Investora ve prospěch MČ činí - při zohlednění Nároku na Snížení – částku ve výši /bude doplněno/ Kč (Výše Finančního plnění = MVFP – Nárok na snížení) (dále jen Konečná výše Finančního plnění).

12. Smluvní strany se závazně dohodly na tom, že Investor

/ALTERNATIVA 1: PRO PŘÍPAD, ŽE FINANČNÍ PLNĚNÍ DOSUD NEBYLO POSKYTNUTO A SNIŽUJE SE JEHO HRAZENÁ VÝŠE DLE Odst. 11/

uhradí MČ Finanční plnění ve výši Konečné výše Finančního plnění, a to bezhotovostně, ve prospěch Bankovního účtu MČ do pěti pracovních dnů ode dne, kdy Investorovi bude doručena tato Dohoda podepsaná MČ, čímž bude s konečnou platností vypořádán závazek Investora ohledně poskytnutí a komplexního vypořádání Finančního plnění ohledně Investičního záměru 1. Smluvní strany ve shodě s obsahem Smlouvy prohlašují, že další nakládání s Konečnou výší Finančního plnění je věcí MČ a příp. HMP, která se již Investora netýká, což MČ podpisem této Dohody potvrzuje. Poskytnutím Konečné výše Finančního plnění podle odst. 12 tohoto čl. Dohody jsou současně s konečnou platností uspokojeny všechny příp. nároky HMP vůči Investorovi v souvislosti s Finančním plněním a realizací Investičního záměru 1. Pokud by HMP nepřistoupila ke Smlouvě (ani se nestala účastníkem této Dohody) a přesto by

kdykoliv v budoucnu uplatňovala jakékoliv finanční nároky vůči Investorovi v souvislosti s realizací Investičního záměru 1, které by měly soukromoprávní povahu, a to přestože Investor postupoval v souladu s tímto čl. 2 Dohody, zavazuje se MČ (i) zajistit, že od uplatňování takových nároků ze strany HMP bude na žádost Investora upuštěno, resp. (ii) odškodnit Investora až do výše částky uvedené jako MVFP v odst. 8 tohoto čl. Dohody za veškeré platby, které Investor v souvislosti s uplatňováním nároků HMP ve prospěch HMP uhradí.

/ALTERNATIVA 2: PRO PŘÍPAD, ŽE FINANČNÍ PLNĚNÍ JIŽ BYLO POSKYTNUTO A NÁROK SE TÝKÁ VRÁCENÍ ČÁSTI JEHO HRAZENÉ VÝŠE DLE ODS. 11/

MČ vrátí Investorovi část Finančního plnění ve výši rozdílu mezi Investorem uhrazenou výši Finančního plnění v souvislosti s Investičním záměrem 1, která činila, s přihlédnutím k inflační doložce kalkulované podle čl. VI.12 Smlouvy, /bude doplněno/, - Kč (slovy: [bude doplněno] korun českých) a byla bezhotovostně uhrazena na Bankovní účet MČ ke dni /bude doplněno/ a Konečnou výši Finančního plnění, a to bezhotovostně, na bankovní účet Investora, č.ú.: /bude doplněno/, vedený u /bude doplněno/ do pěti pracovních dnů ode dne, kdy Investorovi bude doručena tato Dohoda podepsaná MČ, čímž bude s konečnou platností vypořádán závazek Investora ohledně poskytnutí a komplexního vypořádání Finančního plnění ohledně Investičního záměru 1. Smluvní strany ve shodě s obsahem Smlouvy prohlašují, že další nakládání s Konečnou výši Finančního plnění je věcí MČ a příp. HMP, která se již Investora netýká, což MČ podpisem této Dohody potvrzuje. Poskytnutím Konečné výše Finančního plnění podle odst. 12 tohoto čl. Dohody jsou současně s konečnou platností uspokojeny všechny příp. nároky HMP vůči Investorovi v souvislosti s Finančním plněním a realizací Investičního záměru 1. Pokud by HMP nepřistoupila ke Smlouvě (ani se nestala účastníkem této Dohody) a přesto by kdykoliv v budoucnu uplatňovala jakékoliv finanční nároky vůči Investorovi v souvislosti s realizací Investičního záměru 1, které by měly soukromoprávní povahu, a to přestože Investor postupoval v souladu s tímto čl. 2 Dohody, zavazuje se MČ (i) zajistit, že od uplatňování takových nároků ze strany HMP bude na žádost Investora upuštěno, resp. (ii) odškodnit Investora až do výše částky uvedené jako MVFP v odst. 8 tohoto čl. Dohody za veškeré platby, které Investor v souvislosti s uplatňováním nároků HMP ve prospěch HMP uhradí.

13. V dalším postupují Smluvní strany v souladu s obsahem Smlouvy (včetně způsobu naložení s Konečnou výši Finančního plnění).

Článek 3

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany konstatují, že obsah této Dohody plně odpovídá podmínkám Smlouvy a byly splněny podmínky pro její uzavření.
2. Smluvní strany potvrzují, že tato Dohoda upravuje nároky Investora podle čl. VI.4 Smlouvy a netýká se jiných podmínek, resp. práv majících původ ve změnách parametrů Investičního záměru 1, resp. Plnění Investora v souvislosti s Investičním záměrem 1 jiného druhu než jak vyplývá z článku 2 této Dohody, resp. čl. VI.4 Smlouvy.
3. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Dohody neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Dohody. Smluvní strany bez zbytečného odkladu jednáním a shodou nahradí takové ustanovení této Dohody novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
4. Tato Dohoda se řídí českým právem, a to občanským zákoníkem.
5. Tato Dohoda nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti uveřejněním v Registru smluv ve smyslu zákona č. 340/ 2015 Sb. Zveřejnění v Registru smluv zajistí MČ.
6. Uzavření této Dohody schválilo zastupitelstvo MČ na svém zasedání dne [bude doplněno], usnesením č. [bude doplněno].
7. Tato Dohoda je sepsána ve /bude doplněno/ vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po [bude doplněno] vyhotovení.
8. Smluvní strany uzavírají tuto Dohodu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, vědomy si svých závazků vyplývajících ze Smlouvy, na základě které a při splnění podmínek v ní uvedených tuto Dohodu uzavírají.

Příloha č. 10 Smlouvy o spolupráci - část 1, týkající se Investičního záměru 1

9. Přílohami této Dohody jsou:

Příloha 1: specifikace skutečné kapacity HPP využité Investorem v rámci realizace Investičního záměru 1

Příloha 2: _____ (bude doplněna příp. kopie souhlasu MČ se změnou Maximální kapacity HPP ve smyslu **čl. 2 odst. 5** této Dohody)

Příloha 3: _____ (bude příp. doplněna příloha objasňující důvody Investora pro nevyčerpání Maximální kapacity HPP-viz **čl. 1, odst. 3 písm. d)** Dohody)

V Praze dne /**bude doplněno**/

Podpisy Smluvních stran:

/**bude doplněno**/

DOHODA O NEVYUŽITÍ HPP

/Investiční záměr 2/

Tuto Dohodu o nevyužití HPP (dále jen „**Dohoda**“) uzavírají podle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, následující smluvní strany:

Městská část Praha 3

IČO: 00063517

se sídlem Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 00 Praha 3,
zastoupena /*bude doplněno*/

(dále jen „**MČ**“)

a

Hlavní město Praha

IČO: 0006481

se sídlem Mariánské náměstí 2, Nové Město, 110 00 Praha 1
zastoupena /*bude doplněno*/

(dále jen „**HMP**“)

a

RailReal a.s.

IČO: 26416581

se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
zastoupena /*bude doplněno*/

(dále jen „**Investor**“)

(MČ, HMP a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“)

Pokud v mezidobí od uzavření dále vymezené Smlouvy dojde k uzavření Smlouvy o postoupení k převodu práv a povinností ze Smlouvy, budou účastníkem této Smlouvy i postupník, který nahradí přísl. Smluvní stranu, a to spolu se zbývající Smluvní stranou

Článek 1

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany konstatují, že spolu dne /*bude doplněno*/ uzavřely soukromoprávní Smlouvu o spolupráci (dále jen „**Smlouva**“), ve které dohodly základní rámec spolupráce v souvislosti s realizací dále uvedené Investičního záměru, rozděleného na Investiční záměr 1 a Investiční záměr 2, týkajícího se developerské výstavby Investora na části území bývalého Nákladového nádraží Žizkov, v souladu s vydanými Územními rozhodnutími, právními předpisy a ÚP (který může být dotčen Změnou ÚP).
2. Smyslem Smlouvy je sjednání podmínek vzájemné koordinace, součinnosti a spolupráce v souvislosti realizací Investičního záměru 2, jakož i práv a povinností Smluvních stran.
3. Jelikož:

- a) jedním z bodů Smlouvy je i závazek Investora poskytnout ve prospěch MČ/HMP Plnění Investora, a to v souvislosti s realizací Investičního záměru 2 za podmínek Smlouvy (a jejich dotčených příloh), mající jak povahu Finančního plnění, tak i Nefinančního plnění,
- b) Plnění Investora se poskytuje zvlášť pro Investiční záměr 1 a zvlášť pro Investiční záměr 2,
- c) Smlouva v čl. VII. 3 (ve vztahu k Investičnímu záměru 2) opravňuje Investora k tomu, aby za podmínek nevyčerpání Maximální kapacity HPP z jiných důvodů než uvedených v čl. VI.3 (jejichž vznik byl mimo kontrolu Investora a které vznikly z důvodů nezávislých na vůli Investora) došlo ke snížení výše jeho Finančního plnění podle této Dohody, jejíž odsouhlasený VZOR tvoří přílohu č. 10 Smlouvy,
- d) Investor prohlašuje, že naplnil podmínky pro využití svého práva požadovat snížení Finančního plnění ve smyslu čl. VII. 3 Smlouvy a předkládá MČ a HMP jím podepsaný návrh Dohody při využití VZORu dle přílohy č. 10 Smlouvy, doplněný o skutečnosti rozhodné pro uzavření Dohody a snížení Finančního plnění co do důvodu i výše, kde naplnění podmínek pro uzavření Dohody a snížení Finančního plnění dokládá:
/budou doplněny důvody – jejich popis, vč. případného odkazu na přílohu, která konkrétní uváděný důvod objasňuje/potvrzuje – jedná se o jiné důvody než důvody vzniklé nezávisle na vůli Investora, ohledně kterých dochází ke snížení Finančního plnění automaticky, mimo rámec této Dohody/
- (I) _____ ;
- (II) _____ ;
- (III) _____ ;
- e) Jsou tak splněny podmínky pro uzavření Dohody mezi smluvními stranami s níže uvedeným obsahem, majícím vliv na výši Finančního plnění ohledně Investičního záměru 2 z důvodů nevyužití Maximální kapacity HPP v rámci Investičního záměru 2;

uzavírají spolu Smluvní strany tuto Dohodu.

4. S ohledem na existenci Smlouvy a její čl. 1. obsahující definici pojmů (slov a spojení) obsažených ve Smlouvě a psaných ve Smlouvě s počátečním velkým písmenem, mají dále uváděné pojmy:

Bankovní účet MČ

Finanční plnění

Inflační doložka

Investiční záměr 1, Investiční záměr 2

HPP

Maximální kapacita HPP

Plnění Investora

Projekt

ÚP

Územní rozhodnutí

Základní parametry

Změna ÚP

stejný význam, jaký jim byl přidělen ve Smlouvě (vč. jejích příloh).

Článek 2

Mechanismus úpravy výše Finančního plnění – Investiční záměr 2

Vypořádání

Příloha č. 10 Smlouvy o spolupráci - část 2, týkající se Investičního záměru 2

- Investor prohlašuje, že v rámci této Dohody uplatňuje ve smyslu čl. VII.3 ve spojení s čl. VI.4 Smlouvy nárok na snížení výše Finančního plnění v souvislosti s Investičním záměrem 2, kde právo MČ a HMP na úhradu Finančního plnění vzniká ve smyslu čl. VII.2 Smlouvy prvním dnem následujícím po dni nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP.
- Investor prohlašuje, že opatřením obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP ve smyslu odst. 1 je:
/doplní se název opatření obecné povahy, označení správního orgánu, který jej vydal, č.j., datum jeho vydání a datum nabytí účinnosti/.
- Investor prohlašuje, že:
 - Finanční plnění týkající se Investičního záměru 2 již ve prospěch MČ a HMP poskytl, a to na Bankovní účet MČ/_____ ke dni */doplní se datum/* ve výši */doplní se výše uhrazeného Finančního plnění /*, - Kč (slovy: _____ korun českých).
/použije se v případě, že Finanční plnění v souvislosti s Investičním záměrem 2 již bylo ve prospěch MČ/HMP poskytnuto a Investor zpětně z důvodů dle čl. VII.3 Smlouvy domáhá jeho částečného vrácení z důvodů snížení jeho výše/
 - Finanční plnění týkající se Investičního záměru 2 nebylo dosud Investorem ve prospěch MČ a HMP poskytnuto, neboť se nestalo splatným.
/použije se v případě, že Finanční plnění v souvislosti s Investičním záměrem 2 dosud nebylo ve prospěch MČ/HMP poskytnuto a Investor se před jeho výplatou z důvodů dle čl. VII.3 Smlouvy domáhá částečného snížení jeho výše/
- Maximální kapacita HPP v rámci Investičního záměru 2 podle Smlouvy činí 25 755 m².
- Maximální kapacita HPP v rámci Investičního záměru 2:
 - byla dodatečně měněna z důvodů a postupem podle čl. V.2 ve spojení s čl. IV.2 Smlouvy tak, že Maximální kapacita HPP pro účely této Dohody aktuálně činí */bude doplněno/* m² - kopie přísl. souhlasu MČ/_____ tvoří **přílohu č. _____** */bude doplněno/* této Dohody.
- Celková skutečná kapacita HPP využitá v rámci realizace Investičního záměru 2 podle Změny ÚP činí z rozhodnutí Investora */bude doplněno/* m², což Investor dokládá */bude doplněno/* - podrobnější specifikace skutečné kapacity HPP využitá Investorem v rámci realizace Investičního záměru 2 je obsažena v **Příloze č. _____** */bude doplněno/* této Dohody.
- Celkový rozdíl (hodnota nevyčerpané kapacity) mezi Maximální kapacitou HPP podle odst. 5. tohoto čl. Dohody a skutečnou (celkovou) kapacitou HPP využitou v rámci realizace Investičního záměru 2 na základě Změny ÚP podle odst. 6 tohoto čl. Dohody v m² činí: */bude doplněno/* m² (CR).
- Maximální výše Finančního plnění (MVFP) pro případ využití Maximální kapacity HPP v rámci Investičního záměru 2 činí (i) dle čl. VII.4 Smlouvy **23 254 125,- Kč**, resp. (s přihlédnutím k Inflační doložce kalkulované podle čl. VI.12 Smlouvy) (ii) ke dni podpisu Dohody **činí /bude doplněno/ Kč**.
- Výše snížení Finančního plnění za každý m² nevyčerpané kapacity z Maximální kapacity HPP činí dle Smlouvy **2 415,- Kč**, resp. (s přihlédnutím k Inflační doložce) ke dni podpisu Dohody **činí /bude doplněno/ Kč (VS)** za každý nevyužitý m² z rozsahu Maximální kapacity HPP.
- Celková hodnota snížení (CHS) Finančního plnění za nevyčerpaní Maximální kapacity HPP tak činí **bude doplněno/ Kč** [CHS = CR (tj. celkový rozdíl v celkových metrech čtverečních) x VS (tj. jednotková cena za nevyužitý m²] (dále jen **Nárok na Snížení**).

11. Výše Finančního plnění v rámci realizace Investičního záměru 2 ze strany Investora ve prospěch MČ a HMP činí - při zohlednění Nároku na Snížení – částku ve výši **/bude doplněno/ Kč** (Výše Finančního plnění = MVFP – Nárok na snížení) (dále jen **Konečná výše Finančního plnění**).
12. Smluvní strany se závazně dohodly na tom, že Investor

/ALTERNATIVA 1: PRO PŘÍPAD, ŽE FINANČNÍ PLNĚNÍ DOSUD NEBYLO POSKYTNUTO A SNIŽUJE SE JEHO HRAZENÁ VÝŠE DLE ODST. 11/

uhradí MČ a HMP Finanční plnění ve výši Konečné výše Finančního plnění, a to bezhotovostně, ve prospěch Bankovního účtu MČ / _____ do pěti pracovních dnů ode dne, kdy Investorovi bude doručena tato Dohoda podepsaná MČ a HMP, čímž bude s konečnou platností vypořádán závazek Investora ohledně poskytnutí a komplexního vypořádání Finančního plnění ohledně Investičního záměru 2 jak vůči MČ, tak i HMP. Smluvní strany ve shodě s obsahem Smlouvy prohlašují, že další nakládání s Konečnou výší Finančního plnění je věcí MČ a příp. HMP, která se již Investora netýká, což MČ a HMP podpisem této Dohody potvrzuje. Poskytnutím Konečné výše Finančního plnění podle **odst. 12 tohoto čl.** Dohody jsou současně s konečnou platností uspokojeny všechny příp. nároky HMP vůči Investorovi v souvislosti s Finančním plněním a realizací Investičního záměru 2. Pokud by HMP nepřistoupila ke Smlouvě (ani se nestala účastníkem této Dohody) a přesto by kdykoliv v budoucnu uplatňovala jakékoliv finanční nároky vůči Investorovi v souvislosti s realizací Investičního záměru 2, které by měly soukromoprávní povahu, a to přestože Investor postupoval v souladu s tímto **čl. 2 Dohody**, zavazuje se MČ (i) zajistit, že od uplatňování takových nároků ze strany HMP bude na žádost Investora upuštěno, resp. (ii) odškodnit Investora až do výše částky uvedené jako MVFP **v odst. 8 tohoto čl. Dohody** za veškeré platby, které Investor v souvislosti s uplatňováním nároků HMP ve prospěch HMP uhradí.

/ALTERNATIVA 2: PRO PŘÍPAD, ŽE FINANČNÍ PLNĚNÍ JIŽ BYLO POSKYTNUTO A NÁROK SE TÝKÁ VRÁCENÍ ČÁSTI JEHO HRAZENÉ VÝŠE DLE ODST. 11/

MČ vrátí Investorovi část Finančního plnění ve výši rozdílu mezi Investorem uhrazenou výší Finančního plnění v souvislosti s Investičním záměrem 2, která činila, s přihlédnutím k Inflační doložce kalkulované podle **čl. VI.12 Smlouvy, /bude doplněno/**, - Kč (slovy: _____ korun českých) a byla bezhotovostně uhrazena na Bankovní účet MČ ke dni **/bude doplněno/** a Konečnou výší Finančního plnění, a to bezhotovostně, na bankovní účet Investora, č.ú.: **/bude doplněno/**, vedený u **/bude doplněno/** do pěti pracovních dnů ode dne, kdy Investorovi bude doručena tato Dohoda podepsaná MČ, čímž bude s konečnou platností vypořádán závazek Investora ohledně poskytnutí a komplexního vypořádání Finančního plnění ohledně Investičního záměru 2. Smluvní strany ve shodě s obsahem Smlouvy prohlašují, že další nakládání s Konečnou výší Finančního plnění je věcí MČ a příp. HMP, která se již Investora netýká, což MČ podpisem této Dohody potvrzuje. Poskytnutím Konečné výše Finančního plnění podle **odst. 12 tohoto čl. Dohody** jsou současně s konečnou platností uspokojeny všechny příp. nároky HMP vůči Investorovi v souvislosti s Finančním plněním a realizací Investičního záměru 2. Pokud by HMP nepřistoupila ke Smlouvě (ani se nestala účastníkem této Dohody) a přesto by kdykoliv v budoucnu uplatňovala jakékoliv finanční nároky vůči Investorovi v souvislosti s realizací Investičního záměru 2, které by měly soukromoprávní povahu, a to přestože Investor postupoval v souladu s tímto **čl. 2 Dohody**, zavazuje se MČ (i) zajistit, že od uplatňování takových nároků ze strany HMP bude na žádost Investora upuštěno, resp. (ii) odškodnit Investora až do výše částky uvedené jako MVFP **v odst. 8 tohoto čl. Dohody** za veškeré platby, které Investor v souvislosti s uplatňováním nároků HMP ve prospěch HMP uhradí.

13. V dalším postupují Smluvní strany v souladu s obsahem Smlouvy (včetně způsobu naložení s Konečnou výší Finančního plnění).

Článek 3

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany konstatují, že obsah této Dohody plně odpovídá podmínkám Smlouvy a byly splněny podmínky pro její uzavření.
2. Smluvní strany potvrzují, že tato Dohoda upravuje nároky Investora podle **čl. VII.3** ve spojení s **čl. VI.4 Smlouvy** a netýká se jiných podmínek, resp. práv majících původ ve změnách parametrů Investičního

záměru 2, resp. Plnění Investora v souvislosti s Investičním záměrem 2 jiného druhu než jak vyplývá z článku 2 této Dohody, resp. **čl. VII.3** ve spojení s čl. **VI.4** Smlouvy.

3. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Dohody neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Dohody. Smluvní strany bez zbytečného odkladu jednáním a shodou nahradí takové ustanovení této Dohody novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
4. Tato Dohoda se řídí českým právem, a to občanským zákoníkem.
5. Tato Dohoda nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti uveřejněním v Registru smluv ve smyslu zákona č. 340/ 2015 Sb. Zveřejnění v Registru smluv zajistí MČ.
6. Uzavření této Dohody schválilo zastupitelstvo MČ na svém zasedání dne **[bude doplněno]**, usnesením č. **[bude doplněno]**.
7. Uzavření této Dohody schválilo zastupitelstvo HMP na svém zasedání dne **[bude doplněno]**, usnesením č. **[bude doplněno]**.
8. Tato Dohoda je sepsána ve **[bude doplněno]** vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po **[bude doplněno]** vyhotovení.
9. Smluvní strany uzavírají tuto Dohodu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, vědomy si svých závazků vyplývajících ze Smlouvy, na základě které a při splnění podmínek v ní uvedených tuto Dohodu uzavírají.
10. Přílohami této Dohody jsou:

Příloha 1: specifikace skutečné kapacity HPP využité Investorem v rámci realizace Investičního záměru 2

Příloha 2: _____ (bude doplněna příp. kopie souhlasu MČ se změnou Maximální kapacity HPP ve smyslu **čl. 2 odst. 5** této Dohody)

Příloha 3: _____ (bude příp. doplněna příloha objasňující důvody Investora pro nevyčerpání Maximální kapacity HPP-viz **čl. 1, odst. 3 písm. d)** Dohody)

V Praze dne **[bude doplněno]**

Podpisy Smluvních stran:

[bude doplněno]

Příloha č. 11: Vzor: Kupní smlouva – parky (Centrální, Lineární, Sever)

stejnopis č. ____

KUPNÍ SMLOUVA (vzorová komunikace a pozemky)

č. ____/____/____/____/____

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**obč. z.**“ nebo „**občanský zákoník**“)

mezi

právní nástupce RailReal a.s.

IČO: [X]

se sídlem [X]

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn.

zastoupená: [X], [Funkce]

(dále jen „**Prodávající**“)

a

Hlavní město Praha

IČO: 0006481

se sídlem Mariánské náměstí 2, Nové Město, 110 00 Praha 1

zastoupené: [X], [Funkce]

(dále jen „**Kupující**“, Kupující a Prodávající dále společně také jen „**Smluvní strany**“)

(dále jen „**Smlouva**“)

Preambule

- A. Prodávající je investorem developerského projektu výstavby bytového komplexu na části území bývalého Nákladového nádraží Žižkov (dále jen „**Projekt**“);
- B. Kupující je samosprávný územní celek, jehož základní povinností je, mimo jiné, zasazovat se o všestranný rozvoj svého území a zvyšování jeho kvality a nabídky příležitostí pro život lidí;
- C. Smluvní strany si vždy byly vědomy, že realizace Projektu vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, občanské a rekreační vybavení, které bude nezbytné uspokojit.
- D. Smluvní strany, vědomy si nutnosti podpory nové výstavby a s tím spojeného požadavku na kultivaci a rozvoj dotčeného území, uzavřely spolu dne [X] 2023 smlouvu o spolupráci podle pravidel uvedených v metodice přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022 a usnesením Rady MČ č. 268 ze dne 13. 4. 2022 s názvem „Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území“ (dále jen „**Smlouva o spolupráci**“), ve které se mimo jiné zavázaly uzavřít tuto Smlouvu k níže vymezenému předmětu převodu.

Příloha č. 11: Vzor: Kupní smlouva – parky (Centrální, Lineární, Sever)

Článek I. Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že výlučným vlastníkem pozemků:
č. parc. [specifikace dalších pozemkových parcel, pokud se uplatní]
k. ú. Žižkov, obec Praha, všechny zapsány na LV č. [X] vedené pro k.ú. Žižkov, jak jsou vymezeny geometrickým plánem č. [X], který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Pozemky**“).
2. Prodávající prohlašuje, že výlučným vlastníkem na Pozemcích nově vybudovaného parku a nově vybudovaných staveb v něm:
 - [zavlažovacího zařízení;]
 - [půdní drenáže;]
 - [retenčních zavlažovacích nádrží;]
 - [účelové komunikace;]
 - [chodníků a cest;]
 - [cyklostezky;]
 - [X] kusů uzavíratelných branek;]
 - [X]m oplocení;]
 - [X] kusů uličních vpustí;]
 - [vodorovného a svislého dopravního značení;]
 - [X] kusů veřejného osvětlení, včetně kabelového vedení]
 - [kamerového monitorovacího systému;]
 - [nádob na odpad;]
 - [veřejného dětského hřiště;]
 - [veřejné venkovní posilovny;]
 - [stojanů na kola;]
 - [specifikace případného dalšího vybavení a součástí provedené stavby – přístřešky, umělecká díla, atp.](dále jen „**Park**“),
(Pozemky a Park společně též jen „**Předmět převodu**“).

Článek II. Předmět smlouvy

1. Prodávající touto Smlouvou do vlastnictví Kupujícího převádí a Kupující touto Smlouvou od Prodávajícího do svého vlastnictví za kupní cenu stanovenou v Článku III. této Smlouvy Předmět převodu kupuje.
2. Prodávající se touto Smlouvou zavazuje odevzdat Kupujícímu Předmět převodu se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím a umožnit Kupujícímu nabýt k Předmětu převodu vlastnické právo a Kupující se zavazuje Předmět převodu převzít a zaplatit za něj Prodávajícímu kupní cenu sjednanou v Článku III. této Smlouvy.

Článek III. Kupní cena

1. Kupující se ve Smlouvě o spolupráci zavázal zaplatit Prodávajícímu za Předmět převodu kupní cenu, která byla ve Smlouvě o spolupráci stanovena v souladu s jejím čl. [VI.9 (i) písm. b) první část

Příloha č. 11: Vzor: Kupní smlouva – parky (Centrální, Lineární, Sever)

Lineárního parku] / [VI.9 (ii) písm. g) *Park sever*] / [VII.6 (i) písm. a) *druhá část Lineárního parku*] / [VII.6(ii) písm. a) *druhá část Centrálního parku*] ve výši [X] Kč (dále jen „**Kupní cena**“).

2. Kupní cenu zaplatí Kupující bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího na základě jím zaslané faktury, jejíž lhůtu splatnosti Smluvní strany sjednávají v délce trvání 21 (dvacet jedna) dnů od jejího obdržení. Faktura na Kupní cenu bude vystavena Prodávajícím neprodleně po podpisu této Smlouvy.

Článek IV.

Užívání Předmětu převodu a zatížení

1. Užívání Předmětu převodu, resp. Stavby, bylo povoleno kolaudačním[i] rozhodnutím[i]:
 - č. j. [X] ze dne [X],
 - [specifikace případných dalších kolaudačních rozhodnutí]vydaným[i] Úřadem městské části Praha 3, odbor výstavby.
2. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu převodu, resp. na Stavbě či Pozemcích, nevážnou žádná zástavní práva, dluhy, závazky nebo jiné právní závady [s výjimkou věcných břemen zapsaných na LV číslo [X] v k. ú. Žižkov, a to ve prospěch:
 - a) [Penta Investments SPV/SVJ](dále jen „**Oprávněný[i]**“)
 - b) [PRE distribuce a. s.;
 - c) [Pražská plynárenská distribuce a.s.;
 - d) [další věcná břemena dle příslušného listu vlastnictví]].
3. [Věcná břemena jsou spojena zejména s právem stezky pro obyvatele okolních bytových domů, právem podzemní konstrukce a s právem vstupu za účelem údržby, úpravy a opravy okolních staveb, inženýrských sítí a telekomunikačních vedení. S věcnými břemeny nejsou spojené žádné poplatky.] (případně bude doplněn jiný charakter zřízených věcných břemen)

Článek V.

Vlastnické právo

1. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo k Pozemkům přechází na Kupujícího pravomocným rozhodnutím příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu vznikají zpětně ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
2. Kupující se zavazuje podat do 30 dnů ode dne podpisu této Smlouvy návrh na vklad vlastnického práva podle této Smlouvy Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
3. Veškeré náklady spojené s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí nese Kupující.
4. Smluvní strany se pro případ, že by dle této Smlouvy nedošlo ke vkladu převáděného vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí, zavazují (i) poskytnout si navzájem veškerou potřebnou součinnost, včetně uzavření nové kupní smlouvy nebo dodatku stejného obsahu, která splní zákonné podmínky pro provedení vkladu, a podání nového návrhu na vklad (bude-li to k provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu nezbytné), a to do 10 (deseti) pracovních dnů od obdržení zamítavého rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu tou Smluvní stranou, které bude takové rozhodnutí doručeno později, případně (ii) na pokyn katastrálního úřadu ve stejné lhůtě tuto Smlouvu či návrh na vklad náležitě doplnit. Tuto povinnost mají Smluvní strany i opakovaně, nedojde-li ke vkladu převáděného práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí ani na základě opravené Smlouvy či nové kupní smlouvy a opraveného či nového návrhu na vklad.

Příloha č. 11: Vzor: Kupní smlouva – parky (Centrální, Lineární, Sever)

VI.

Předání a ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že k odevzdání a převzetí Předmětu převodu dojde formou sepsání písemného předávacího protokolu o odevzdání a převzetí Předmětu převodu potvrzeným oběma Smluvními stranami (dále jen „**Předávací protokol**“), a to nejpozději do 30 (třiceti) dnů od vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí. Vzor Předávacího protokolu tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.
2. Náklady spojené s užíváním Předmětu převodu nese Prodávající do doby jeho odevzdání Kupujícímu.
3. Nebezpečí škody na Předmětu převodu přechází na Kupujícího okamžikem odevzdání Předmětu převodu Kupujícímu. Pokud se však Kupující dostane do prodlení s převzetím Předmětu převodu, přechází nebezpečí škody na Kupujícího okamžikem vzniku prodlení s převzetím Předmětu převodu, tedy marným uplynutím lhůty pro převzetí věci dle Článku VII. odst. 1. této Smlouvy.
4. Kupující se zavazuje, že bude dodržovat a vymáhat po návštěvnicích Parku dodržování jeho provozního řádu, jehož pravidla tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy a který je též zveřejněn na viditelných a přístupných místech v Parku (dále jen „**Provozní řád**“).
5. Kupující se dále zavazuje, že nebude měnit pravidla Provozního řádu bez předchozího schválení Oprávněných uvedených **v čl. IV. odst. 2 písm. a)** této Smlouvy.

Článek VII.

Předkupní právo

1. Smluvní strany si v souladu s ust. § 2140 a násl. obč. z. sjednávají předkupní právo k Předmětu převodu v případě záměru Kupujícího prodat či jinak převést vlastnické právo k Předmětu převodu třetí osobě. Kupující je Prodávajícímu, resp. jakémukoli jeho právnímu nástupci, povinen nabídnout Předmět převodu ke koupi za podmínek, za kterých nabyl Předmět převodu dle této Smlouvy od Prodávajícího, resp. pokud by Kupující zamýšlel převést vlastnické právo k Předmětu převodu na třetí osobu bezúplatně, pak musí Prodávajícímu či jakémukoli jeho právnímu nástupci nabídnout Předmět převodu za podmínek stejných, tedy bezúplatně (dále jen „**Předkupní právo**“).
2. Toto Předkupní právo se sjednává jako právo věcné.

Článek VIII.

Zaručená kvalita

1. Předmět převodu byl zbudován Prodávajícím v Zaručené kvalitě, jak je tento termín definován v čl. VI.13 Smlouvy o spolupráci s tím, že Kupující byl oprávněn ve smyslu čl. VI.14 Smlouvy o spolupráci již před uzavřením této Smlouvy v každé fázi realizace Stavby na Pozemcích provádět kontrolu kvality prováděných prací včetně práva nahlížení do technických dokumentací a stavebních deníků a přístupu na staveniště v potřebném rozsahu.
2. V ostatním se ohledně práv z vadného plnění aplikují ustanovení § 2099 a násl. Občanského zákoníku.

Příloha č. 11: Vzor: Kupní smlouva – parky (Centrální, Lineární, Sever)

Článek VIII.

Povinnost součinnosti

1. Vyjde-li kdykoli po předání Předmětu převodu Kupujícímu dle čl. VI. této Smlouvy najevo potřeba Prodávajícího, či kteréhokoli jeho právního nástupce, zbudovat, upravit či opravit inženýrské sítě či jiné obdobné zařízení a stavby pod Pozemky, je Kupující povinen poskytnout Prodávajícímu či kterémukoli jeho právnímu nástupci veškerou součinnost potřebnou pro řádnou realizaci díla. Tím se rozumí též povinnost strpět vybudování, opravu, údržbu a jiné úkony s tímto zásahem spojené vč. dočasné nemožnosti užívání Předmětu převodu v rozsahu, ve kterém je obvykle užíván.
2. Naproti tomu Prodávající (či jeho právní nástupce) je povinen využívat právě sjednaného oprávnění jen v míře nezbytně nutné a omezit užívání Předmětu převodu jen po nezbytně nutné dobu. Prodávající se zavazuje, že po provedení nezbytných prací v souladu s odst. 1 tohoto článku uvede Předmět převodu do stavu odpovídajícímu okamžiku před započítím takových prací.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle odst. 4 tohoto článku od okamžiku podpisu smlouvy jsou účastníci svými projevy vázáni.
2. V případě, že jakékoliv ustanovení této Smlouvy je nebo se stane v budoucnu neplatným, neúčinným, nevymahatelným či nicotným (zdánlivým) nebo bude-li takovým příslušným orgánem shledáno, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy v platnosti a účinnosti, pokud z povahy takového ustanovení nebo z jeho obsahu anebo okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. Smluvní strany se pro takový případ zavazují nahradit takové neplatné, neúčinné, nevymahatelné či nicotné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, které svým obsahem, účelem a smyslem odpovídá nejlépe původnímu ustanovení a této Smlouvě jako celku. Smluvní strany se zavazují v dobré víře a účinně jednat za účelem dosažení dohody o takovém nahrazení neplatného, neúčinného, nevymahatelného či nicotného ustanovení a uzavřít k tomu potřebný dodatek k této Smlouvě.
3. Smluvní strany výslovně souhlasí, aby tato Smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené Kupujícím, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Smluvních stranách, předmětu Smlouvy, číselném označení Smlouvy, datech jejího podpisu a plný text Smlouvy. Smluvní strany výslovně prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 Občanského zákoníku, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
4. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnost některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv tzv. zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, zajistí Kupující.
5. V souladu s ustanovením § 43 odst. 1 zákona č. 101/2000 Sb., o hlavním městě Praze ve znění pozdějších předpisů tímto hlavní město Praha potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením číslo [X] ze dne [X].
6. Veškeré změny nebo dodatky k této Smlouvě mohou být učiněny pouze po vzájemné dohodě Smluvních stran, a to písemným dodatkem řádně podepsaným oběma Smluvními stranami, či jejich právními nástupci.

Příloha č. 11: Vzor: Kupní smlouva – parky (Centrální, Lineární, Sever)

7. Tato Smlouva a veškeré její dodatky se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem.
8. Veškerá oznámení, žádosti nebo jiná sdělení podle této Smlouvy budou činěna na níže uvedené kontaktní adresy Smluvních stran nebo na jinou adresu, kterou příslušná Smluvní strana písemně sdělí straně druhé.
 - a. poštovní adresa Prodávajícího:
[X]
 - b. poštovní adresa Kupujícího:
Magistrát hlavního města Prahy
[X]
9. Tato Smlouva vyhotovena v [X] stejnopisech, přičemž Prodávající obdrží [X] stejnopisů Smlouvy a Kupující [X] stejnopisů Smlouvy.
10. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu před podpisem přečetly, porozuměly jejímu obsahu, s obsahem souhlasí a že tato Smlouva projevem jejich svobodné vůle, nepříčí se dobrým mravům neodporuje zákonu.

V Praze dne [X]
za [X]

[X]

V Praze dne [X]
za **Hlavní město Prahu**

[X]

Přílohy:

1. Geometrický plán č. [X] ze dne [X]
2. Vzor předávacího protokolu
3. Pravidla řádu Parku

Příloha č. 12: Vzor: Kupní smlouva – komunikace a související pozemky (Malešická, Červený dvůr, K Červenému dvoru)

stejnopis č. ____

KUPNÍ SMLOUVA

č. ____/____/____/____/____

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**obč. z.**“ nebo „**občanský zákoník**“)

mezi

právní nástupce RailReal a.s.

IČO: [X]

se sídlem [X]

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. [X]

zastoupená: [X], [Funkce]

(dále jen „**Prodávající**“)

a

Hlavní město Praha

IČO: 0006481

se sídlem Mariánské náměstí 2, Nové Město, 110 00 Praha 1

zastoupené: [X], [Funkce]

(dále jen „**Kupující**“, Kupující a Prodávající dále společně také jen „**Smluvní strany**“)

(dále jen „**Smlouva**“)

Preambule

- A. Prodávající je investorem developerského projektu výstavby bytového komplexu na části území bývalého Nákladového nádraží Žižkov (dále jen „**Projekt**“);
- B. Kupující je samosprávný územní celek, jehož základní povinností je, mimo jiné, zasazovat se o všestranný rozvoj svého území a zvyšování jeho kvality a nabídky příležitostí pro život lidí;
- C. Smluvní strany si vždy byly vědomy, že realizace Projektu vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, občanské a rekreační vybavení, které bude nezbytné uspokojit.
- D. Smluvní strany, vědomy si nutnosti podpory nové výstavby a s tím spojeného požadavku na kultivaci a rozvoj dotčeného území, uzavřely spolu dne [X] 2023 smlouvu o spolupráci podle pravidel uvedených v metodice přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022 a usnesením Rady MČ č. 268 ze dne 13. 4. 2022 s názvem „**Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území**“ (dále jen „**Smlouva o spolupráci**“), ve které se mimo jiné zavázaly uzavřít tuto Smlouvu k níže vymezenému předmětu převodu.

Příloha č. 12: Vzor: Kupní smlouva – komunikace a související pozemky (Malešická, Červený dvůr, K Červenému dvoru)

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že výlučným vlastníkem pozemků:
č. parc. [specifikace dalších pozemkových parcel, pokud se uplatní]
k. ú. Žižkov, obec Praha, všechny zapsány na LV č. [X] vedené pro k.ú. Žižkov, jak jsou vymezeny geometrickým plánem č. [X], který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Pozemky**“).
2. Prodávající prohlašuje, že výlučným vlastníkem na Pozemcích nově vybudovaných staveb:
 - [komunikace;]
 - [chodníků;]
 - [komunikační zeleně;]
 - [X] kusů uličních vpustí;]
 - [vodorovného a svislého dopravního značení;]
 - [X] kusů veřejného osvětlení, včetně kabelového vedení]
 - [specifikace případného dalšího vybavení a součástí provedené stavby – přístřešky, zastávky MHD, atp.](dále jen „**Stavby**“),
(Pozemky a Stavby společně též jen „**Předmět převodu**“).

Článek II.

Předmět smlouvy

1. Prodávající touto Smlouvou do vlastnictví Kupujícího převádí a Kupující touto Smlouvou od Prodávajícího do svého vlastnictví za kupní cenu stanovenou v Článku III. této Smlouvy Předmět převodu kupuje.
2. Prodávající se touto Smlouvou zavazuje odevzdat Kupujícímu Předmět převodu se všemi právy a povinnostmi a se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím a umožnit Kupujícímu nabýt k Předmětu převodu vlastnické právo a Kupující se zavazuje Předmět převodu převzít a zaplatit za něj Prodávajícímu kupní cenu sjednanou v Článku III. této Smlouvy.

Článek III.

Kupní cena

1. Kupující se ve Smlouvě o spolupráci zavázal zaplatit Prodávajícímu za Předmět převodu kupní cenu, která byla ve Smlouvě o spolupráci stanovena v souladu s jejím čl. [VI.9 (iii) písm. b) ul. Malešická] / [VII.6 (iii) písm. b) druhá část ulice Malešická] / [VII.6 (iv) písm. b) K Červenému dvoru] ve výši: (dále jen „**Kupní cena**“).
2. Kupní cenu zaplatí Kupující bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího na základě jím zaslané faktury, jejíž lhůtu splatnosti Smluvní strany sjednávají v délce trvání 21 (dvacet jedna) dnů od jejího obdržení. Faktura na Kupní cenu bude vystavena Prodávajícím neprodleně po podpisu této Smlouvy.

Článek IV.

Užívání Předmětu převodu a zatížení

1. Užívání Předmětu převodu, resp. Stavby, bylo povoleno kolaudačním[i] rozhodnutím[i]:
 - č. j. [X] ze dne [X],
 - [specifikace případných dalších kolaudačních rozhodnutí]

Příloha č. 12: Vzor: Kupní smlouva – komunikace a související pozemky (Malešická, Červený dvůr, K Červenému dvoru)

vydaným[i] Úřadem městské části Praha 3, odbor výstavby.

2. Prodávající prohlašuje, že na Předmětu převodu, resp. na Stavbě či Pozemcích, nevážnou žádá zástavní práva, dluhy, závazky nebo jiné právní závady *[s výjimkou věcných břemen zapsaných na LV číslo [X] v k. ú. Žižkov, a to ve prospěch:*
 - a) *[PRE distribuce a. s.;*
 - b) *[Pražská plynárenská distribuce a.s.;*
 - c) *[další věcná břemena dle příslušného listu vlastnictví]].*
3. *[Věcná břemena jsou spojena zejména s právem vstupu za účelem údržby, úpravy a opravy inženýrských sítí a telekomunikačních vedení. S věcnými břemeny nejsou spojené žádné poplatky.] (případně bude doplněn jiný charakter zřízených věcných břemen)*

Článek V. Vlastnické právo

1. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo k Pozemkům přechází na Kupujícího pravomocným rozhodnutím příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu vznikají zpětně ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
2. Kupující se zavazuje podat do 30 dnů ode dne podpisu této Smlouvy návrh na vklad vlastnického práva podle této Smlouvy Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha.
3. Veškeré náklady spojené s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí nese Kupující.
4. Smluvní strany se pro případ, že by dle této Smlouvy nedošlo ke vkladu převáděného vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí, zavazují (i) poskytnout si navzájem veškerou potřebnou součinnost, včetně uzavření nové kupní smlouvy nebo dodatku stejného obsahu, která splní zákonné podmínky pro provedení vkladu, a podání nového návrhu na vklad (bude-li to k provedení vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu nezbytné), a to do 10 (deseti) pracovních dnů od obdržení zamítavého rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu tou Smluvní stranou, které bude takové rozhodnutí doručeno později, případně (ii) na pokyn katastrálního úřadu ve stejné lhůtě tuto Smlouvu či návrh na vklad náležitě doplnit. Tuto povinnost mají Smluvní strany i opakovaně, nedojde-li ke vkladu převáděného práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí ani na základě opravené Smlouvy či nové kupní smlouvy a opraveného či nového návrhu na vklad.

VI. Předání a ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že k odevzdání a převzetí Předmětu převodu dojde formou sepsání písemného předávacího protokolu o odevzdání a převzetí Předmětu převodu potvrzeným oběma Smluvními stranami (dále jen „**Předávací protokol**“), a to nejpozději do 30 (třiceti) dnů od vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu do katastru nemovitostí. Vzor Předávacího protokolu tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.
2. Náklady spojené s užíváním Předmětu převodu nese Prodávající do doby jeho odevzdání Kupujícímu.
3. Nebezpečí škody na Předmětu převodu přechází na Kupujícího okamžikem odevzdání Předmětu převodu Kupujícímu. Pokud se však Kupující dostane do prodlení s převzetím Předmětu převodu,

Příloha č. 12: Vzor: Kupní smlouva – komunikace a související pozemky (Malešická, Červený dvůr, K Červenému dvoru)

přechází nebezpečí škody na Kupujícího okamžikem vzniku prodlení s převzetím Předmětu převodu, tedy marným uplynutím lhůty pro převzetí věci dle Článku VII. odst. 1. této Smlouvy.

Článek VII. Předkupní právo

1. Smluvní strany si v souladu s ust. § 2140 a násl. obč. z. sjednávají předkupní právo k Předmětu převodu v případě záměru Kupujícího prodat či jinak převést vlastnické právo k Předmětu převodu třetí osobě. Kupující je Prodávajícímu, resp. jakémukoli jeho právnímu nástupci, povinen nabídnout Předmět převodu ke koupi za podmínek, za kterých nabyl Předmět převodu dle této Smlouvy od Prodávajícího, resp. pokud by Kupující zamýšlel převést vlastnické právo k Předmětu převodu na třetí osobu bezúplatně, pak musí Prodávajícímu či jakémukoli jeho právnímu nástupci nabídnout Předmět převodu za podmínek stejných, tedy bezúplatně (dále jen „**Předkupní právo**“).
2. Toto Předkupní právo se sjednává jako právo věcné.

Článek VIII. Zaručená kvalita

1. Předmět převodu byl zbudován Prodávajícím v Zaručené kvalitě, jak je tento termín definován v čl. VI.13 Smlouvy o spolupráci s tím, že Kupující byl oprávněn ve smyslu čl. VI.14 Smlouvy o spolupráci již před uzavřením této Smlouvy v každé fázi realizace Stavby na Pozemcích provádět kontrolu kvality prováděných prací včetně práva nahlížení do technických dokumentací a stavebních deníků a přístupu na staveniště v potřebném rozsahu.
2. V ostatním se ohledně práv z vadného plnění aplikují ustanovení § 2099 a násl. Občanského zákonníku.

Článek VIII. Povinnost součinnosti

1. Vyjde-li kdykoli po předání Předmětu převodu Kupujícímu dle čl. VI. této Smlouvy najevo potřeba Prodávajícího, či kteréhokoli jeho právního nástupce, zbudovat, upravit či opravit inženýrské sítě či jiné obdobné zařízení a stavby pod Pozemky, je Kupující povinen poskytnout Prodávajícímu či kterémukoli jeho právnímu nástupci veškerou součinnost potřebnou pro řádnou realizaci díla. Tím se rozumí též povinnost strpět vybudování, opravu, údržbu a jiné úkony s tímto zásahem spojené vč. dočasné nemožnosti užívání Předmětu převodu v rozsahu, ve kterém je obvykle užíván.
2. Naproti tomu Prodávající (či jeho právní nástupce) je povinen využívat právě sjednaného oprávnění jen v míře nezbytně nutné a omezit užívání Předmětu převodu jen po nezbytně nutnou dobu. Prodávající se zavazuje, že po provedení nezbytných prací v souladu s odst. 1 tohoto článku uvede Předmět převodu do stavu odpovídajícímu okamžiku před započítím takových prací.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle odst. 4 tohoto článku od okamžiku podpisu smlouvy jsou účastníci svými projevy vázáni.

Příloha č. 12: Vzor: Kupní smlouva – komunikace a související pozemky (Malešická, Červený dvůr, K Červenému dvoru)

2. V případě, že jakékoliv ustanovení této Smlouvy je nebo se stane v budoucnu neplatným, neúčinným, nevymahatelným či nicotným (zdánlivým) nebo bude-li takovým příslušným orgánem shledáno, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy v platnosti a účinnosti, pokud z povahy takového ustanovení nebo z jeho obsahu anebo okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. Smluvní strany se pro takový případ zavazují nahradit takové neplatné, neúčinné, nevymahatelné či nicotné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, které svým obsahem, účelem a smyslem odpovídá nejlépe původnímu ustanovení a této Smlouvě jako celku. Smluvní strany se zavazují v dobré víře a účinně jednat za účelem dosažení dohody o takovém nahrazení neplatného, neúčinného, nevymahatelného či nicotného ustanovení a uzavřít k tomu potřebný dodatek k této Smlouvě.
3. Smluvní strany výslovně souhlasí, aby tato Smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené Kupujícími, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Smluvních stranách, předmětu Smlouvy, číselném označení Smlouvy, datech jejího podpisu a plný text Smlouvy. Smluvní strany výslovně prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 Občanského zákoníku, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
4. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnost některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv tzv. zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, zajistí Kupující.
5. V souladu s ustanovením § 43 odst. 1 zákona č. 101/2000 Sb., o hlavním městě Praze ve znění pozdějších předpisů tímto hlavní město Praha potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením číslo [X] ze dne [X].
6. Veškeré změny nebo dodatky k této Smlouvě mohou být učiněny pouze po vzájemné dohodě Smluvních stran, a to písemným dodatkem řádně podepsaným oběma Smluvními stranami, či jejich právními nástupci.
7. Tato Smlouva a veškeré její dodatky se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem.
8. Veškerá oznámení, žádosti nebo jiná sdělení podle této Smlouvy budou činěna na níže uvedené kontaktní adresy Smluvních stran nebo na jinou adresu, kterou příslušná Smluvní strana písemně sdělí straně druhé.
 - a. poštovní adresa Prodávajícího:
[X]
 - b. poštovní adresa Kupujícího:
Magistrát hlavního města Prahy
[X]
9. Tato Smlouva vyhotovena v [X] stejnopisech, přičemž Prodávající obdrží [X] stejnopisů Smlouvy a Kupující [X] stejnopisů Smlouvy.
10. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu před podpisem přečetly, porozuměly jejímu obsahu, s obsahem souhlasí a že tato Smlouva projevem jejich svobodné vůle, nepřičítá se dobrým mravům neodporuje zákonu.

V Praze dne [X]

za [X]

**Příloha č. 12: Vzor: Kupní smlouva – komunikace a související pozemky
(Malešická, Červený dvůr, K Červenému dvoru)**

[X]

V Praze dne [X]

za **Hlavní město Prahu**

[X]

Přílohy:

1. Geometrický plán č. [X] ze dne [X]
2. Vzor předávacího protokolu

Příloha č. 13: Zásady provozu Centrálního parku

Požadavky na Provozní řád veřejného parku NÁKLADOVÉ NÁDRAŽÍ ŽIŽKOV



Základní požadavky:

- Park je otevřen veřejnosti v čase např. 7:00h-21:00h pro letní čas a 7:00h-20:00h pro zimní čas
- Zákaz požívání alkoholických nápojů a jiných omamných látek
- Zákaz kouření
- Za dodržování řádu parku dětmi ručí jejich rodiče / doprovod
- Provozovatel či ostraha neodpovídá za případné úrazy návštěvníků
- Zákaz volného pobíhání psů – majitel je povinen po svém psovi uklízet
- Zákaz vstupu psů na dětské hřiště či herní a vodní prvky
- Zákaz poškozování vybavení parku či zeleně
- Povinnost udržování pořádku a čistoty v parku
- Zákaz pořádat hromadné, reklamní, propagační a jiné akce
- Zákaz vjezdu motorových vozidel vyjma IZS, údržba parku a objektů, stěhování
- Zákaz rozdělávání ohně (mimo místa k tomu určená)
- Nadstandardní údržba (sečení, úklidy, péče o vodní prvky, péče o hrací plochy a hřiště apod.)
- Security v parku (v rámci objektu a provozu SVJ), v případě porušování provozního řádu může být návštěvník vykázan

Příloha č. 14 – Vzor smlouvy o zřízení služebnosti stezky (průchod veřejnosti do Centrálního parku přes pozemky SVJ)

SMLOUVA O BEZÚPLATNÉM ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI STEZKY K PROSTUPNOSTI CENTRÁLNÍHO PARKU

Tuto smlouvu o zřízení služebnosti stezky (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají ve smyslu podle ustanovení § 1274 násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Občanský zákoník**“), ve znění pozdějších předpisů, následující smluvní strany:

[bude doplněno]

IČO: **[bude doplněno]**

se sídlem **[bude doplněno]**

zastoupena **[bude doplněno]**

jako vlastníků panujících (oprávněných) nemovitostí
(dále jen „**Oprávněný**“)

a

[bude doplněno]

IČO: **[bude doplněno]**

se sídlem **[bude doplněno]**

zastoupena **[bude doplněno]**

jako vlastníků služebných (zatížených) nemovitostí
(dále jen „**Povinný**“)

(Oprávněný a Povinný dále společně také jen „**Smluvní strany**“)

[Komentář k okamžiku uzavření Smlouvy: Smlouva bude uzavřena a vložena do katastru nemovitostí za podmínek specifikovaných ve Smlouvě o spolupráci, přičemž se předpokládá, že se tak stane ve fázi před převodem Oprávněných nemovitostí do vlastnictví HMP (resp. MČP3); vzorové znění případně bude upraveno tak, aby Smlouva reflektovala právní a faktický stav k okamžiku svého uzavření.]

[Komentář k specifikaci smluvních stran: Oprávněným bude osoba, která bude ke dni uzavření této Smlouvy vlastnit Panující nemovitosti (příslušné pozemky Centrálního parku). Povinným bude osoba, která bude vlastníkem Služebných nemovitostí ke dni uzavření Smlouvy, eventuálně SVJ (bude-li zřízeno), které bude Služebné nemovitosti spravovat. Dle situace může být Oprávněným a Povinným i tatáž osoba (bude doplněno dle stavu zapsaného v katastru nemovitostí ke dni uzavření Smlouvy). Bude-li Povinným SVJ, ustanovení této Smlouvy týkající se správy/vlastnictví Panujících nemovitostí budou formulačně modifikována, aby Smlouva z právního i faktického hlediska odpovídala skutečnému stavu.]

Článek 1

Úvodní ustanovení

1. Dne **[bude doplněno]** byla mezi Městskou částí Praha 3, IČO: 00063517, se sídlem Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 00 Praha 3 (dále jen „**MČ**“) a společností RailReal a.s., IČO: 26416581, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále také jen „**RR**“) uzavřena smlouva o spolupráci (dále jen „**Smlouva o spolupráci**“), ve které byl dohodnut základní rámec spolupráce v souvislosti s projektovou přípravou a realizací developerského projektu na vybrané části území bývalého Nákladového nádraží Žižkov (dále jen „**Projekt**“), a dne **[bude doplněno]** k této dohodě přistoupilo také Hlavní město Praha, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 00 Staré Město (dále jen „**HMP**“).
2. Společnost RR jako investor se ve Smlouvě o spolupráci zavázala k vyprojektování a realizaci tzv. Centrálního parku na ploše vymezené v **příloze č. 8** Smlouvy o spolupráci (dále jen „**Centrální park**“), a to na základě urbanistické studie s prvky regulačního plánu vypracované Institutem plánování a rozvoje (IPR),

Příloha č. 14 – Vzor smlouvy o zřízení služebnosti stezky (průchod veřejnosti do Centrálního parku přes pozemky SVJ)

jejíž vybrané části jsou ke Smlouvě o spolupráci přiloženy jako **Příloha č. 5** (dále jen „Studie“). V souladu se Studií bylo dohodnuto, že Centrální park bude koncipován jako vnitroblokový park, který bude v denní době přístupný pro veřejnost (při dodržování účinných režimových opatření potřebných pro vytvoření relaxační zóny zajišťující klid a pořádek), zatímco v nočních hodinách bude Centrální park uzamčený a přístupný pouze pro vlastníky, uživatele a návštěvníky prostor v objektech vybudovaných v rámci Projektu.

- Realizace Projektu (a s ním i realizace Centrálního parku) byla rozdělena na dvě fáze, a to konkrétně na Investiční záměr 1 podrobněji specifikovaný v **Příloze č. 2a Smlouvy o spolupráci** (dále jen **Investiční záměr 1**), jehož součástí je první část Centrálního parku, a Investiční záměr 2 podrobněji specifikovaný v **Příloze č. 2b Smlouvy o spolupráci** (dále jen **Investiční záměr 2**), jehož součástí je druhá část Centrálního parku. Po dokončení celého Projektu (tj. po kolaudaci Investičního záměru 2) má být Centrální park převeden do vlastnictví HMP a správy MČ, která o něj bude pečovat a provozovat jej v souladu se Smlouvou o spolupráci při dodržování ujednaných režimových opatření.
- Prostupnost Centrálního parku pro veřejnost bude v souladu se Smlouvou o spolupráci zajištěna tím, že vybrané části pozemků ve vlastnictví investora (resp. SVJ) specifikované ve Smlouvě o spolupráci, které byly určeny k tomu, aby fungovaly jako průchody pro veřejnost, budou zatíženy služebností stezky ve smyslu ustanovení § 1274 Občanského zákoníku; tato služebnost stezky bude zřízena jako pozemková služebnost ve prospěch pozemků Centrálního parku; po převodu pozemků Centrálního parku do vlastnictví HMP (resp. správy MČ) tak z této služebnosti bude benefitovat veřejnost.
- V souladu s výše uvedeným investor na Panujících nemovitostech (jak jsou definovány níže) v rámci **[Investičního záměru 1 / Investičního záměru 2]** vybudoval **[první / druhou]** fázi Centrálního parku. K zajištění prostupnosti Centrálního parku prostřednictvím služebnosti stezky popsané v bodě 4 výše je uzavírána tato Smlouva.
- Tato Smlouva je uzavírána k naplnění cílů deklarovaných ve Smlouvě o spolupráci, a to konkrétně k realizaci **čl. IX.1.**

Článek 2

Vymezení dotčených nemovitostí

- Panujícími (oprávněnými) nemovitostmi, ve prospěch kterých je zřizována pozemková služebnost podle této Smlouvy, jsou následující nemovitosti ve vlastnictví Oprávněného:
 - **[bude doplněno – příslušné pozemky Centrálního parku]**,
to vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Žižkov, na LV č. **[bude doplněno]**
(společně dále jen „**Panující nemovitosti**“).
- Služebnými (zatíženými) nemovitostmi, které jsou zatěžovány pozemkovou služebností podle této Smlouvy, jsou následující nemovitosti ve vlastnictví Povinného:
 - **[bude doplněno - průchody do Centrálního parku ve vlastnictví Investora/SVJ]**,
to vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Žižkov, na LV č. **[bude doplněno]**
(společně dále jen „**Služebné nemovitosti**“).

Článek 3

Předmět smlouvy

Předmětem a účelem této Smlouvy je zřízení níže specifikované pozemkové služebnosti stezky ve smyslu ustanovení § 1274 Občanského zákoníku, a to k tíži Služebných nemovitostí a ve prospěch Panujících nemovitostí.

Příloha č. 14 – Vzor smlouvy o zřízení služebnosti stezky (průchod veřejnosti do Centrálního parku přes pozemky SVJ)

Článek 4 Služebnost stezky

1. Povinný, jako vlastník Služebných nemovitostí, zřizuje touto Smlouvou a za podmínek v ní uvedených k tíži Služebných nemovitostí a ve prospěch Panujících nemovitostí služebnost stezky (dále jen „**Služebnost**“) zakládající právo za podmínek v této Smlouvě upravených chodit nebo se jinak dopravovat vlastní silou přes níže uvedené části Služebných nemovitostí za účelem příchodu na Panující nemovitosti nebo odchodu z Panujících nemovitostí. Oprávněný jakožto vlastník Panujících nemovitostí Služebnost přijímá.
2. Přesné plošné určení a vymezení části Služebných pozemků dotčených obsahem Služebnosti je vymezeno v [geometrickém plánu č. ... vyhotoveném ..., č. ..., ze dne ... / grafickém zákresu / kombinaci uvedených variant], který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.
3. Služebnost podle této Smlouvy je zřizována jako pozemková služebnost (věcné břemeno *in rem*). Oprávněným subjektem ze Služebnosti je Oprávněný jakož i každý budoucí vlastník Panujících nemovitostí, který tím vstoupí do postavení Oprávněného. Převodem Služebných nemovitostí na jinou osobu, povinnosti z této Smlouvy (tj. zejména povinnost strpět Služebnost) automaticky přechází na nového vlastníka Služebných nemovitostí, který vstoupí do postavení Povinného.
4. Tato Služebnost je primárně zřizována k tomu, aby z ní v konečném důsledku mohla benefitovat veřejnost (v souladu s Úvodními ustanoveními této Smlouvy). S ohledem na tuto skutečnost je výslovně ujednáno, že okamžikem, kdy do postavení Oprávněného ze Služebnosti vstoupí veřejnoprávní korporace, konkrétně HMP jako nový vlastník Panujících nemovitostí (resp. MČ vykonávající za HMP správu Panujících nemovitostí), lze tuto Služebnost vykonávat tím, že výkon práva stezky (nikoli ale právo cesty) bude umožněn veřejnosti, a to při dodržování režimových opatření vyplývajících z této Smlouvy, Smlouvou o spolupráci, obecně závazných předpisů HMP/MČ nebo jiných právních jednání, ke kterým se HMP/MČ zavázala. Za případné škody, která veřejnost způsobí na Služebných nemovitostech nebo sousedních nemovitostech (stavbách), odpovídá Oprávněný, jakoby je způsobil sám, a to bez ohledu na zavinění (objektivní odpovědnost).
5. Oprávněný se zavazuje, že bude vykonávat (ať už sám nebo prostřednictvím veřejnosti) oprávnění vyplývající ze Služebnosti způsobem obvyklým/přiměřeným povaze Služebnosti v souladu s dobrými mravy, aniž by Služebnost bezdůvodně zneužíval k tíži Povinného.
6. Povinný je oprávněn výkon Služebnosti pozastavit nebo omezit, a to v souladu s režimovými opatřeními popsanými v čl. 6 níže.
7. Rozsah a obsah Služebnosti touto Smlouvou neupravený se posoudí dle místních zvyklostí. Není-li v místních zvyklostech žádné takové pravidlo pro posouzení rozsahu a obsahu Služebnosti, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší.
8. Služebnost se zřizuje na dobu neurčitou.
9. Služebnost podle této Smlouvy je zřizována bezplatně. Za zřízení a existenci Služebnosti nenáleží Povinnému odměna ani jiné protiplnění s výjimkou povinnosti na vlastní náklady o Služebné nemovitosti pečovat.

Článek 5 Omezení práva stezky

1. Výkon práva stezky vyplývající ze Služebnosti může být Povinným dočasně omezen nebo pozastaven v následujících případech:
 - a) v rámci Režimových opatření ve smyslu čl. 6 níže;
 - b) bude-li to nezbytné pro údržbu nebo opravu Služebných nemovitostí, Oprávněných nemovitostí, inženýrských sítí jiných sousedních nemovitostí;
 - c) v jiných naléhavých případech, kdy to bude vyžadovat ochrana života, zdraví, majetku nebo jiný vážný důvod.
2. Povinný se při omezování Služebnosti podle odst. 1 výše zavazuje postupovat v dobré víře a šetřit podstatu Služebnosti tak, jak je popsána této Smlouvě. Za omezování Služebnosti z důvodů popsaných v odst. 1

Příloha č. 14 – Vzor smlouvy o zřízení služebnosti stezky (průchod veřejnosti do Centrálního parku přes pozemky SVJ)

nelze po Povinném požadovat náhradu ani jiné protiplnění. Po pominutí důvodů k omezení Služebnosti bude výkon práva stezky umožněn v původním rozsahu.

Článek 6 Režimová opatření

1. Vzhledem k tomu, že Panující služebnosti (tj. příslušné pozemky Centrálního parku) mají být podle Smlouvy o spolupráci přístupné veřejnosti za účelem vstupu z/do Centrálního parku, a to pouze v denní dobu, přičemž ve večerních hodinách mají být průchody na Služebných nemovitostech přístupné pouze pro vlastníky, uživatele a návštěvníky prostor v objektech vybudovaných v rámci Projektu, je Povinný oprávněn stanovit a vynucovat přiměřená režimová opatření pro dodržování tohoto režimu (dále jen „**Režimová opatření**“); Oprávněný má právo na to, aby s ním Režimová opatření byla projednána. Nebude-li Režimovými opatřeními stanoveno jinak, za večerní hodiny ve smyslu tohoto ustanovení je považována doba od **22:00 – 07:00 hod.**
2. Povinný je v rámci Režimových opatření oprávněn zřídit na Služebných nemovitostech oplocení se vstupní branou nebo jiné zařízení, které bude umožňovat uzamčení (zneprůchodnění) průchodů na Služebných nemovitostech v nočních hodinách, nebo z jiných důvodů uvedených v čl. 5 výše (dále jen „**Oplocení**“). Oplocení bude realizováno tak, aby při svém otevření (zprůchodnění) umožňovalo nepřerušovaný průchod o šíři alespoň 2 metrů. Nebude-li dohodnuto jinak, provozování a obsluhu Oplocení (včetně jeho znepřístupňování během nočních hodin) bude zajišťovat Povinný.

Příloha č. 14 – Vzor smlouvy o zřízení služebnosti stezky (průchod veřejnosti do Centrálního parku přes pozemky SVJ)

Článek 7 Péče o průchody

1. Oprávněný se zavazuje o pochozí povrch (údržba a úklid povrchů, péče o povrchové materiály a obklady vč. oprav a výměn za kvalitativně stejně hodnotné a vizuálně shodné) Služebných nemovitostí na své náklady pečovat a udržovat jej v řádném stavu umožňujícím jejich bezpečné užívání a schůdnost, a to zejména v zimních obdobích.
2. Pokud by, vzdor písemné výzvě, Oprávněný zůstal nečinný a nezjednal nápravu nečistého či poškozeného povrchu, je Povinný oprávněn realizovat potřebný úklid, opravu či výměnu povrchové vrstvy a vynaložené náklady přeučtovat na Oprávněného.
3. Vstoupí-li do postavení Oprávněného veřejnoprávní korporace, tj. zejména HMP jako vlastník (resp. MČ jako pověřený správce), bude o povrch Služebných nemovitostí (pozemků) pečovat podobně jako o jiná veřejná prostranství, která má ve své správě, přinejmenším však v rozsahu upraveném touto Smlouvou a Smlouvou o spolupráci. Podstatnější zásahy do Služebných nemovitostí (výkopové práce, výměna materiálů, umístování jakýchkoliv fixních prvků atp.) může Povinný provádět s předchozím písemným souhlasem Oprávněného. Ujednání podle odst. 1 tohoto článku výše nebrání tomu, aby Oprávněný (uzná-li to za vhodné) prováděl údržbu a péči o Služebné nemovitosti sám. Za případné škody nebo újmy na zdraví vzniklé v důsledku nevhodného technického stavu Služebných nemovitostí odpovídá Povinný, s výjimkou případů, kdy tento nevhodný stav svým konáním prokazatelně zavinil Oprávněný.

Článek 8 Vklad do katastru nemovitostí

1. Služebnost podle této Smlouvy vzniká vkladem do katastru nemovitostí s věcně právními účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu.
2. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemně součinnost v řízení před katastrálním úřadem tak, aby mohlo dojít k naplnění smyslu a účelu této Smlouvy a Služebnost byla řádně zapsána do katastru nemovitostí. V případě, že příslušný katastrální úřad zamítne návrh na vklad podaný podle této smlouvy či přeruší správní řízení anebo vyzve účastníky k odstranění vad návrhu, zavazují se obě Smluvní strany vzájemně vyvinout neprodleně veškerou součinnost k odstranění nedostatků návrhu či této smlouvy, včetně uzavření nové smlouvy a podat nový návrh na vklad.

Článek 9 Závěrečná ustanovení

1. Platnost a účinnost. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran.
2. Právní řád. Tato Dohoda se řídí právním právem České republiky, a to primárně zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
3. Salvátorská klauzule. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu jednáním a shodou nahradí takové ustanovení této Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
4. Počet vyhotovení. Tato Dohoda je sepsána ve třech (3) stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom (1) z nich a jeden (1) stejnopis, na němž budou úředně ověřené podpisy Smluvních stran, bude určeno pro účely katastrálního řízení.
5. Právní nástupci. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí, pokud to povaha těchto práv a povinností nevyklučuje, na právní nástupce Smluvních stran.
6. Přílohy. Nezbytnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha 1: Geometrický plán vymezující dotčenou část Služebných nemovitostí

Příloha č. 14 – Vzor smlouvy o zřízení služebnosti stezky (průchod veřejnosti do Centrálního parku přes pozemky SVJ)

Smluvní strany potvrzují, že uzavírají tuto Smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, na důkaz čehož níže připojují své podpisy.

za Oprávněného:

za Povinného:

V Praze dne [●]

V Praze dne [●]

Jméno: [●]

Oprávnění: [●]

Jméno: [●]

Oprávnění: [●]

Příloha č. 15 – Vzor smlouvy o zřízení služebnosti stezky a cesty (průchod vlastníků k budovám přes Centrální park)

SMLOUVA O BEZÚPLATNÉM ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI STEZKY A CESTY

K BYTOVÝM DOMŮM Z BLOKU A, B, C

Tuto smlouvu o zřízení služebnosti stezky a cesty (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají ve smyslu podle ustanovení § 1274 a § 1276 násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Občanský zákoník**“), ve znění pozdějších předpisů, následující smluvní strany:

[bude doplněno]

IČO: **[bude doplněno]**

se sídlem **[bude doplněno]**

zastoupena **[bude doplněno]**

jako vlastníků panujících (oprávněných) nemovitostí
(dále jen „**Oprávněný**“)

a

[bude doplněno]

IČO: **[bude doplněno]**

se sídlem **[bude doplněno]**

zastoupena **[bude doplněno]**

jako vlastníků služebných (zatížených) nemovitostí
(dále jen „**Povinný**“)

(Oprávněný a Povinný dále společně také jen „**Smluvní strany**“)

[Komentář k okamžiku uzavření Smlouvy: Smlouva bude uzavřena a vložena do katastru nemovitostí za podmínek specifikovaných ve Smlouvě o spolupráci, přičemž se předpokládá, že se tak stane ve fázi před převodem Služebných nemovitostí do vlastnictví HMP; vzorové znění této Smlouvy případně bude upraveno tak, aby Smlouva refletovala právní a faktický stav k okamžiku svého uzavření.]

[Komentář k specifikaci smluvních stran: Oprávněným bude osoba, která bude ke dni uzavření této Smlouvy vlastnit Panující nemovitosti, případně SVJ vykonávající jejich právu (dle rozhodnutí investora). Povinným bude osoba, která bude ke dni uzavření této Smlouvy vlastníkem Služebných nemovitostí (tj. pozemků Centrálního parku, přes které povede přístupová cesta ke Služebným nemovitostem). Dle situace může být Oprávněným a Povinným i tatáž osoba (bude doplněno dle stavu zapsaném v katastru nemovitostí ke dni uzavření Smlouvy). Bude-li smluvní stranou SVJ, ustanovení této Smlouvy týkající se správy/vlastnictví budou formulačně modifikována, aby Smlouva z právního i faktického hlediska odpovídala skutečnému stavu.]

Článek 1

Úvodní ustanovení

1. Dne **[bude doplněno]** byla mezi Městskou částí Praha 3, IČO: 00063517, se sídlem Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 00 Praha 3 (dále jen „**MČ**“) a společností RailReal a.s., IČO: 26416581, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále také jen „**RR**“) uzavřena smlouva o spolupráci (dále jen „**Smlouva o spolupráci**“), ve které byl dohodnut základní rámec spolupráce v souvislosti s projektovou přípravou a realizací developerského projektu na vybrané části území bývalého Nákladového nádraží Žižkov (dále jen „**Projekt**“), a dne **[bude doplněno]** k této dohodě přistoupilo také Hlavní město Praha, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 00 Staré Město (dále jen „**HMP**“).
2. Společnost RR jako investor se ve Smlouvě o spolupráci zavázala k vyprojektování a realizaci tzv. Centrálního parku na ploše vymezené v **příloze č. 8** Smlouvy o spolupráci (dále jen „**Centrální park**“), a to na základě urbanistické studie s prvky regulačního plánu vypracované Institutem plánování a rozvoje (IPR),

Příloha č. 15 – Vzor smlouvy o zřízení služebnosti stezky a cesty (průchod vlastníků k budovám přes Centrální park)

- jejíž vybrané části jsou ke Smlouvě o spolupráci přiloženy jako **Příloha č. 5**. V souladu s touto studií bylo ujednáno, že Centrální park bude koncipován jako vnitroblokový park, který bude v denní době přístupný pro veřejnost (při dodržování účinných režimových opatření potřebných pro vytvoření relaxační zóny zajišťující klid a pořádek), zatímco v nočních hodinách bude Centrální park uzamčený a přístupný pouze pro vlastníky, uživatele a návštěvníky prostor v objektech vybudovaných v rámci Projektu.
- Realizace Projektu (a s ním i realizace Centrálního parku) byla rozdělena na dvě fáze, a to konkrétně na Investiční záměr 1 podrobněji specifikovaný v **Příloze č. 2a Smlouvy o spolupráci** (dále jen **Investiční záměr 1**), jehož součástí je první část Centrálního parku, a Investiční záměr 2 podrobněji specifikovaný v **Příloze č. 2b Smlouvy o spolupráci** (dále jen **Investiční záměr 2**), jehož součástí je druhá část Centrálního parku. Po dokončení celého Projektu (tj. po kolaudaci Investičního záměru 2) má být Centrální park převeden do vlastnictví HMP a správy MČ, která o něj bude pečovat a provozovat jej v souladu se Smlouvou o spolupráci při dodržování ujednaných režimových opatření.
 - V rámci **[první / druhé]** fáze Projektu byly na Panujících nemovitostech (jak jsou definovány níže) vybudovány stavby (**[bytové domy ...]**), které jsou napojeny na přístupovou/příjezdovou cestu vedoucí skrz Centrální park; záměr a schématické vyznačení této **úcelové pozemní komunikace** je vyznačen v **Příloze č. 1** této Smlouvy (dále jen „**Komunikace**“). Vzhledem k tomu, že pozemky Centrálního parku budou v budoucnu převedeny do vlastnictví HMP (resp. MČ), uzavírají Smluvní strany v souladu se Smlouvou o spolupráci tuto Smlouvu tak, aby právo užívat Komunikaci spojené s Panujícími nemovitostmi bylo garantováno ve formě služebnosti.
 - Tato Smlouva je uzavírána k naplnění cílů deklarovaných ve Smlouvě o spolupráci, a to konkrétně k realizaci **čl. IX.1.**

Článek 2

Vymezení dotčených nemovitostí

- Panujícími (oprávněnými) nemovitostmi, ve prospěch kterých je zřizována pozemková služebnost podle této Smlouvy, jsou následující nemovitosti ve vlastnictví Oprávněného:
 - [bude doplněno – zastavěné pozemky, jejichž součástí budou stavby z Bloku A, B, C, případně jednotky vymezené v těchto stavbách, bude-li služebnost zřizována přímo k jednotkám],**to vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Žižkov, na LV č. **[bude doplněno]**
(společně dále jen „**Panující nemovitosti**“).
- Služebními (zatíženými) nemovitostmi, které jsou zatěžovány pozemkovou služebností podle této Smlouvy, jsou následující nemovitosti ve vlastnictví Povinného:
 - [bude doplněno – příslušné pozemky Centrálního parku],**to vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Žižkov, na LV č. **[bude doplněno]**
(společně dále jen „**Služební nemovitosti**“).

Článek 3

Předmět smlouvy

Předmětem a účelem této Smlouvy je zřízení níže specifikované pozemkové služebnosti stezky ve smyslu ustanovení § 1274 a § 1276 Občanského zákoníku, a to k tíži Služebných nemovitostí a ve prospěch Panujících nemovitostí.

Článek 4

Služebnost stezky a cesty

- Povinný jako vlastník Služebných nemovitostí zřizuje touto Smlouvou a za podmínek v ní uvedených k tíži

Příloha č. 15 – Vzor smlouvy o zřízení služebnosti stezky a cesty (přechod vlastníků k budovám přes Centrální park)

Služebných nemovitostí a ve prospěch Panujících nemovitostí služebnost stezky a cesty ve smyslu ustanovení § 1274 a 1276 Občanského zákoníku (dále jen „**Služebnost**“) zahrnující právo chodit, dopravovat se vlastní silou nebo jezdit vozidly přes níže uvedené části Služebných nemovitostí a využívat tak Komunikaci jako přístupovou a příjezdovou cestu k Panujícím nemovitostem. Oprávněný jakožto vlastník Panujících nemovitostí Služebnost přijímá.

2. Přesné plošné určení a vymezení části Služebných pozemků dotčených obsahem Služebnosti podle této Smlouvy je vymezeno v **[geometrickém plánu č. ... vyhotoveném ..., č. ..., ze dne ... / grafickém zákresu / kombinaci uvedených variant]**, který tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy.
3. Služebnost podle této Smlouvy je zřizována jako pozemková služebnost (věcné břemeno *in rem*). Oprávněným subjektem ze Služebnosti je Oprávněný jakož i každý budoucí vlastník (resp. spoluvlastník) Panujících nemovitostí, včetně osob uvedených v odst. 4 níže. Převodem Služebných nemovitostí povinnosti z této Smlouvy (tj. zejména povinnost strpět Služebnost) přechází na nového vlastníka Služebných nemovitostí, který tak automaticky vstoupí do postavení Povinného.
4. Služebnost podle této Smlouvy je zřizována proto, aby Komunikace mohla být využívána jako příjezdová a přístupová cesta všemi oprávněnými uživateli Panujících nemovitostí. S ohledem na tuto skutečnost je výslovně ujednáno, že pokud v postavení Oprávněného je nebo bude společenství vlastníků jednotek (SVJ), mohou práva ze Služebnosti využívat všichni členové tohoto SVJ. Práva ze Služebnosti dále mohou využívat všechny osoby, které Panující nemovitost užívají nebo do nich vstupují se souhlasem jejich vlastníků (spoluvlastníků), a to zejména, nikoliv však výlučně, rezidenti, nájemci, podnájemci, oprávněné návštěvy, osoby zajišťující zásobování a obsluhu Panujících nemovitostí, osoby zajišťující dodávky zboží a služeb do Panujících nemovitostí atp. Veškeré osoby oprávněné užívat práva ze Služebnosti podle tohoto odstavce jsou níže označovány jako „**Uživatelé PN**“.
5. Výkon služebnosti může být omezen Režimovými opatřeními, která jsou definována a podrobněji popsána v čl. **6** níže.
6. Služebnost se zřizuje na dobu neurčitou, a to nejméně na dobu trvání Panujících nemovitostí.
7. Služebnost podle této Smlouvy je zřizována bezplatně. Za zřízení a existenci Služebnosti nenáleží Povinnému odměna ani jiné protiplnění.

Článek 5

Omezení práva stezky a cesty

1. Výkon práva cesty či stezky vyplývající ze Služebnosti může být Povinným dočasně omezen na dobu nezbytně nutnou v následujících případech:
 - a) v rámci Režimových opatření ve smyslu čl. **6** níže;
 - b) bude-li to nezbytně nutné pro údržbu nebo opravu Služebných nemovitostí, případně inženýrských sítí, které se nacházejí v prostoru Služebných nemovitostí;
 - c) v jiných naléhavých případech, kdy to bude vyžadovat ochrana života a zdraví.
2. Povinný se při omezování Služebnosti podle odst. 1 výše zavazuje postupovat v dobré víře a šetřit podstatu, smysl a účel Služebnosti tak, jak je popsána této Smlouvě. Bude-li výkon Služebnosti znemožněn nebo výrazně omezen z důvodů uvedených v bodě odst. 1 písm. b) a c), zajistí Povinný Uživatelům PN adekvátní náhradu, a to primárně zřízením alternativní cesty přes pozemky Centrálního parku. Po pominutí důvodů k omezení Služebnosti bude výkon práva stezky a cesty neprodleně umožněn v původním rozsahu.

Článek 6

Režimová opatření

1. Nebude-li dohodnuto jinak, bude Komunikace jako součást Centrálního parku podléhat následujícím režimům:

Příloha č. 15 – Vzor smlouvy o zřízení služebnosti stezky a cesty (průchod vlastníků k budovám přes Centrální park)

- pro Uživatele PN bude Komunikace zpřístupněna bez časového omezení pro chůzi nebo dopravu vlastní silou (právo stezky) stejně jako k dopravě vozidla (právo cesty) v obousměrném provozu, a to za účelem *dopravní obsluhy a zásobování*; maximální rychlost bude omezena na **15 km/h**; po celé délce Komunikace bude platit *zákaz stání*; maximální doba, po kterou se vozidlo bude moci zdržovat v prostoru Komunikace, jakož i maximální doba zastavení, bude přiměřena omezena; v prostoru Komunikace bude zakázáno užívání zvukových výstražných znamení;
 - pojmům *dopravní obsluha, zásobování a zákaz stání* bude přikládán následující význam stanovený vyhláškou č. 294/2015 Sb., kterou se provádějí pravidla provozu na pozemních komunikacích:
 - *dopravní obsluha* - vozidla zajišťující zásobování nebo lékařské, opravárenské, údržbářské, komunální a podobné služby, vozidla přepravující osobu těžce zdravotně postiženou, vozidla taxislužby a vozidla, jejichž řidiči, provozovatelé nebo přepravované osoby mají v Panujících nemovitostech bydliště, ubytování, sídlo nebo nemovitost;
 - *zásobování* - vozidla zajišťující zásobování nebo lékařské, opravárenské, údržbářské, komunální a podobné služby a vozidla přepravující osobu těžce zdravotně postiženou;
 - *zákaz zastavení* - uvedení vozidla do klidu na dobu delší, než je doba nezbytně nutná k neprodlenému nastoupení nebo vystoupení přepravovaných osob nebo k neprodlenému naložení a vyložení nákladu; je-li v dolní části značky v červeném kruhu uvedena doba, platí zákaz pouze v uvedené dobu.
2. Povinný je oprávněn a současně i povinen zajistit přiměřená režimová opatření pro dodržování režimu popsaného v odst. 1 výše (dále jen „**Režimová opatření**“), a to zejména (bude-li to možné a vhodné) instalací příslušného dopravního značení. Oprávněný zajistí vložení Režimových opatření do závazné části Stanov Společenství vlastníků v jednotlivých Panujících nemovitostí (budov).

Článek 7 Údržba Komunikace

1. Povinný se zavazuje, že bude jako vlastník Služebných nemovitostí, ať už sám nebo prostřednictvím třetí osoby, o Komunikaci (resp. části, která se nachází na Služebných pozemcích) na vlastní náklady pečovat a udržovat ji v řádném stavu umožňujícím jejich bezpečné užívání, průjezdnost a schůdnost.
2. Povinný je oprávněn Komunikaci přiměřeně upravovat, modernizovat a rozvíjet, avšak vždy při zachování minimálních technických parametrů specifikovaných v Příloze č. 3 této Smlouvy (konstrukce povrchu vozovky, minimální šíře pruhu atp.).

Článek 8 Vklad do katastru nemovitostí

1. Služebnost podle této Smlouvy vzniká vkladem do katastru nemovitostí s věcně právními účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu.
2. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemně součinnost v řízení před katastrálním úřadem tak, aby mohlo dojít k naplnění smyslu a účelu této Smlouvy a Služebnost byla řádně zapsána do katastru nemovitostí. V případě, že příslušný katastrální úřad zamítne návrh na vklad podaný podle této smlouvy či přeruší správní řízení anebo vyzve účastníky k odstranění vad návrhu, zavazují se obě Smluvní strany vzájemně vyvinout neprodleně veškerou součinnost k odstranění nedostatků návrhu či této smlouvy, včetně uzavření nové smlouvy a podat nový návrh na vklad.

Článek 9 Závěrečná ustanovení

1. Platnost a účinnost. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran.

Příloha č. 15 – Vzor smlouvy o zřízení služebnosti stezky a cesty (přechod vlastníků k budovám přes Centrální park)

2. Právní řád. Tato Dohoda se řídí právním právem České republiky, a to primárně zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
3. Salvátorská klauzule. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu jednáním a shodou nahradí takové ustanovení této Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
4. Počet vyhotovení. Tato Dohoda je sepsána ve třech (3) stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom (1) z nich a jeden (1) stejnopis, na němž budou úředně ověřené podpisy Smluvních stran, bude určeno pro účely katastrálního řízení.
5. Právní nástupci. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí, pokud to povaha těchto práv a povinností nevyklučuje, na právní nástupce Smluvních stran.
6. Přílohy. Nezbytnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha 1: Schéma Komunikace
 - Příloha 2: Geometrický plán vymezující dotčenou část Služebných nemovitostí
 - Příloha 3: Minimální technické parametry Komunikace

Smluvní strany potvrzují, že uzavírají tuto Smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, na důkaz čehož níže připojují své podpisy.

za Oprávněného:

za Povinného:

V Praze dne [●]

V Praze dne [●]

Jméno: [●]

Oprávnění: [●]

Jméno: [●]

Oprávnění: [●]

Příloha č. 16 – Vzor smlouvy o zřízení služebnosti podzemní konstrukce (Centrální park, Liniový park, Severní park)

SMLOUVA O BEZÚPLATNÉM ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI PODZEMNÍ KONSTRUKCE

Tuto smlouvu o zřízení služebnosti podzemní konstrukce (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají ve smyslu podle § 1257 násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, následující smluvní strany:

[bude doplněno]

IČO: **[bude doplněno]**

se sídlem **[bude doplněno]**

zastoupena **[bude doplněno]**

jako vlastník panujících (oprávněných) nemovitostí
(dále jen „**Oprávněný**“)

a

[bude doplněno]

IČO: **[bude doplněno]**

se sídlem **[bude doplněno]**

zastoupena **[bude doplněno]**

jako vlastník služebných (zatížených) nemovitostí
(dále jen „**Povinný**“)

(Oprávněný a Povinný dále společně také jen „**Smluvní strany**“)

[Komentář k okamžiku uzavření Smlouvy: Smlouva bude uzavřena a vložena do katastru nemovitostí za podmínek specifikovaných ve Smlouvě o spolupráci, přičemž se předpokládá, že se tak stane ve fázi před převodem Služebných nemovitostí do vlastnictví HMP; vzorové znění případně bude upraveno tak, aby Smlouva reflektovala právní a faktický stav k okamžiku svého uzavření.]

[Komentář k specifikaci smluvních stran: Oprávněným bude osoba, která bude ke dni uzavření této Smlouvy vlastnit Panující nemovitosti, eventuálně SVJ, které bude Panující nemovitosti spravovat. Povinným bude investor, případně jiná osoba, která bude vlastníkem Služebných nemovitostí ke dni uzavření Smlouvy. Dle situace může být Oprávněným a Povinným i tatáž osoba (bude doplněno dle stavu zapsaném v katastru nemovitostí ke dni uzavření Smlouvy). Bude-li Oprávněným SVJ, ustanovení této Smlouvy týkající se správy/vlastnictví Panujících nemovitostí budou formulačně modifikována, aby Smlouva z právního i faktického hlediska odpovídala skutečnému stavu.]

Článek 1

Úvodní ustanovení

1. Dne **[bude doplněno]** byla mezi Městskou částí Praha 3, IČO: 00063517, se sídlem Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 00 Praha 3 (dále jen „**MČ**“) a společností RailReal a.s., IČO: 26416581, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**RR**“) uzavřena smlouva o spolupráci (dále jen „**Smlouva o spolupráci**“), ve které byl dohodnut základní rámec spolupráce v souvislosti s projektovou přípravou a realizací developerského projektu na vybrané části území bývalého Nákladového nádraží Žižkov (dále jen „**Projekt**“).
2. V souladu se Smlouvou o spolupráci byl Projekt rozdělen na dvě fáze, a to Investiční záměr 1 podrobněji specifikovaný v **Příloze č. 2a Smlouvy** (dále jen **Investiční záměr 1**) a Investiční záměr 2 podrobněji specifikovaný v **Příloze č. 2b Smlouvy** (dále jen **Investiční záměr 2**).
3. V rámci **[Investičního záměru 1 / Investičního záměru 2]** byly na Služebných nemovitostech (jak jsou

Příloha č. 16 – Vzor smlouvy o zřízení služebnosti podzemní konstrukce (Centrální park, Liniový park, Severní park)

definovány níže) vybudovány stavby, jejichž části (podzemní konstrukce) specifikované níže v této Smlouvě, a v některých případech i nadzemní prvky těchto podzemních konstrukcí, zasahují do Služebných nemovitostí (jak jsou definovány níže). Vzhledem k tomu, že Služebné nemovitosti mají být podle Smlouvy o spolupráci převedeny do vlastnictví HMP (resp. správy MČ), je k ošetření tohoto přesahu uzavírána tato Smlouva.

4. Tato Smlouva je uzavírána k naplnění cílů deklarovaných ve Smlouvě o spolupráci, a to konkrétně k realizaci čl. [-].

Článek 2

Vymezení dotčených nemovitostí

1. Panujícími (oprávněnými) nemovitostmi, ve prospěch kterých je zřizována pozemková služebnost podle této Smlouvy, jsou následující nemovitosti ve vlastnictví Oprávněného:
 - [bude doplněno],to vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Žižkov, na LV č. [bude doplněno]
(společně dále jen „Panující nemovitosti“).
2. Služebnými (zatíženými) nemovitostmi, které jsou zatěžovány pozemkovou služebností podle této Smlouvy, jsou následující nemovitosti ve vlastnictví Povinného:
 - [bude doplněno],to vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Žižkov, na LV č. [bude doplněno]
(společně dále jen „Služebné nemovitosti“).

Článek 3

Předmět smlouvy

Předmětem a účelem této Smlouvy je zřízení níže specifikované pozemkové služebnosti podzemní konstrukce, a to k tíži Služebných nemovitostí a ve prospěch Panujících nemovitostí.

Článek 4

Služebnost podzemní konstrukce

1. Povinný jako vlastník Služebných nemovitostí zřizuje touto Smlouvou a za podmínek v ní uvedených k tíži Služebných nemovitostí a ve prospěch Panujících nemovitostí služebnost podzemní konstrukce (dále jen „Služebnost“) spočívající v právu zřídit, užívat, provozovat, udržovat, opravovat a v přiměřeném ohledu za účelem modernizace a zlepšování výkonosti i rozvíjet podzemní konstrukce tvořící součást Panujících nemovitostí nebo s Panujícími nemovitostmi jinak související, a to v plošném rozsahu vymezeném v odst. 3 níže. Oprávněný jakožto vlastník Panujících nemovitostí Služebnosti přijímá.
2. Přesné plošné určení a vymezení části Služebných nemovitostí dotčených obsahem Služebnosti je vymezeno v geometrickém plánu č. [bude doplněno] vyhotoveném [bude doplněno], č. [bude doplněno], ze dne [bude doplněno], který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.
3. Podrobné plány (zákres) podzemních konstrukcí zasahujících do prostoru Služebných nemovitostí dle stavu ke dni uzavření této Smlouvy je uvedena v Příloze č. 2 této Smlouvy.
4. Není-li výslovně uvedeno jinak, Služebnost podle této Smlouvy se vztahuje na veškeré podzemní konstrukce tvořící součást Panujících nemovitostí nebo s Panujícími nemovitostmi a jejich provozem jinak související bez ohledu na to, zda jsou výslovně specifikovány nebo znázorněny v Příloze č. 2 této Smlouvy, a to zejména (nikoliv však výlučně) prostor podzemních podlaží, spojovací krčky, inženýrské sítě (mimo jiné horkovody, kanalizace, rozvody vody, silnoproudé a slaboproudé kabelové sítě), zařízení odvodu kouře a tepla či jakékoliv jiné podzemní stavby, stoje a zařízení.

Příloha č. 16 – Vzor smlouvy o zřízení služebnosti podzemní konstrukce (Centrální park, Liniový park, Severní park)

5. Služebnost podle této Smlouvy zahrnuje povinnost Povinného strpět v prostoru Služebných nemovitostí existenci podzemních konstrukcí a neužívat Zatížené nemovitosti způsobem, který by byl v rozporu se Služebností nebo který by ohrožoval či omezoval jednotlivá oprávnění ze Služebností vyplývající. Služebnost podle této Smlouvy dále zahrnuje povinnost Povinného umožnit Oprávněnému (resp. jemu pověřené osobě) za podmínek níže uvedených veškeré činnosti a práce potřebné pro realizaci oprávnění uvedeného v odstavci 1 výše, tj. zejména vstup a vjezd přes/na Služebné nemovitosti (případně i sousední pozemky, budou-li ve vlastnictví Povinného), jakož i provedení průzkumných, zaměřovacích, montážních, stavebních nebo jiných obdobných činností a prací. Aplikace ustanovené § 1086 a 1087 zák. č. 89/2012 Sb. se výslovně vylučuje.
6. Oprávněný se zavazuje, že bude vykonávat svá oprávnění vyplývající ze Služebnosti způsobem obvyklým/přiměřeným povaze Služebnosti v souladu s dobrými mravy, aniž by Služebnost bezdůvodně zneužíval k tíži Povinného.
7. Služebnost podle této Smlouvy je zřizována jako pozemková služebnost (věcné břemeno *in rem*). Oprávněným subjektem ze Služebnosti je Oprávněný jakož i každý budoucí vlastník Panujících nemovitostí. Dojde-li v budoucnu k převodu Služebných nemovitostí na jinou osobu, povinnosti z této Smlouvy (tj. zejména povinnost strpět Služebnost) automaticky přechází na nového vlastníka, který vstoupí do postavení Povinného.
8. Služebnost podle této Smlouvy je zřizována bezplatně. Za zřízení a existenci Služebnosti nenáleží Povinnému odměna ani jiné protiplnění.
9. Služebnost se zřizuje na dobu neurčitou, a to nejméně na dobu trvání veškerých podzemních staveb, které jsou nebo budou předmětem této Služebnosti.

Článek 5 Nadzemní prvky

1. Přestože je tato Smlouva uzavírána primárně za účelem ošetření podzemních konstrukcí zasahujících do prostoru Služebných nemovitostí, Služebnost podle této Smlouvy zahrnuje také veškeré součásti podzemních staveb/konstrukcí vyúsťující na zemský povrch, které slouží pro řádné a bezpečné užívání podzemních konstrukcí (dále jen „**Nadzemní prvky**“), tj. zejména výdechy a zařízení pro odvod kouře a tepla a nasávání vzduchu, které jsou vyznačeny v Příloze. č. 3 této Smlouvy (dále jen „**Vývody ZOKT**“). Není-li v této Smlouvě uvedeno výslovně jinak, veškerá ustanovení této Smlouvy týkající se podzemních konstrukcí se analogicky aplikují i na Nadzemní prvky, resp. Vývody ZOKT.
2. Povinný bere na vědomí, že ZOKT je požárně bezpečnostní zařízení, které v případě požáru v podzemních konstrukcích bude zajišťovat odvod kouře a tepla z podzemních konstrukcí, a má proto zásadní význam pro bezpečnost podzemních konstrukcí. Z tohoto důvodu Služebnost podle této Smlouvy zahrnuje také povinnost Povinného trpět u každého z Vývodů ZOKT ochranná pásma, který jsou vyznačena v Příloze. č. 3 této Smlouvy (dále jen „**Ochranné pásmo ZOKT**“). **[Ochranné pásmo ZOKT bude v Příloze č. 3 vymezeno kruh jako o poloměru 5m od příslušného Vývodu ZOKT, nebude-li dohodnuto jinak nebo nebudou-li aplikovatelné právní předpisy, technické normy nebo orgány HZS vyžadovat větší rozsah / jiný tvar].** Povinný se v Ochranných pásmech ZOKT zdrží veškerých činností, které by ohrožovaly nebo omezovaly funkčnost ZOKT, tj. zejména umístování jakýchkoliv prvků (včetně zeleně), které by blokovaly nebo snižovaly průtok vzduchu z/do Vývodů ZOKT, nebo jiných prvků, které by s ohledem na svoji hořlavost představovaly riziko pro případ požáru (v případě pochybností bude postupováno podle stanoviska HZS nebo odborně způsobilé osoby ve smyslu zákona č. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů). Podrobnější popis režimu Ochranných pásem ZOKT, který se Povinný zavazuje dodržovat, je specifikován v příloze č. 4 této Smlouvy **[Bude doplněno se zohledněním aplikovatelných právních předpisů, technických norem a požadavků/doporučení orgánů HZS nebo jiných orgánů veřejné moci a obecných principů požární bezpečnosti].**

Článek 6 Další práva a povinnosti

1. Oprávněný je na základě této Smlouvy oprávněn (sám nebo prostřednictvím třetí osoby) provádět na

Příloha č. 16 – Vzor smlouvy o zřízení služebnosti podzemní konstrukce (Centrální park, Liniový park, Severní park)

Služebných nemovitostech potřebnou údržbu, opravu, rekonstrukci nebo modernizaci podzemních konstrukcí za předpokladu, že provedení těchto úkonů bude s přiměřeným časovým předstihem předem oznámeno Povinnému, včetně (bude-li to objektivně možné) uvedení rozsahu prací a případně také jejich předpokládaného dopadu na Služebné nemovitosti. Pokud o to Povinný požádá, Oprávněný s Povinným potřebu provedení těchto prací v dobré víře projedná.

2. Bez předchozího oznámení může Oprávněný zasahovat do Služebných nemovitostí pouze za účelem odstranění případné havárie nebo v jiných urgentních případech, kde to vyžaduje povaha věci; o takto provedených úkonech Oprávněný informuje Povinného následně bez zbytečného odkladu po jejich provedení. V případě, že došlo k havárii podzemních konstrukcí, která by významněji zasáhla do stavu Služebných nemovitostí způsobem ohrožujícím zdraví či majetek, je kterákoliv Smluvní strana oprávněna učinit okamžitá opatření potřebná k odvrácení této hrozby a minimalizaci případné újmy; po provedení těchto opatření Smluvní strany tuto situaci projednají a dohodnou se na dalším postupu dle doporučení statika, případně jiného odborníka z jiného relevantního oboru, kterého Smluvní strany za tímto účelem společně vyberou.
3. Bez zbytečného odkladu po provedení oprav, údržby nebo jiných činností podle odst. 1 a 2 výše Oprávněný uvede Služebné nemovitosti do původního stavu (nebo jiného dohodnutého) stavu.
4. Nebude-li dohodnuto jinak, náklady spojené s provozem, obsluhou, údržbou, opravami a případnými rekonstrukcemi podzemních konstrukcí, na které se vztahuje Služebnost podle této Smlouvy, hradí Oprávněný.
5. V případě, že Povinný (sám nebo prostřednictvím třetích osob) bude na Služebných nemovitostech provádět jakékoliv úpravy nebo práce, které by i jen potenciálně mohly mít negativní vliv na stavebnětechnický stav, provoz a funkčnost podzemních konstrukcí, oznámí tuto skutečnost předem Oprávněnému, a bude postupovat s odbornou péčí tak, aby tyto negativní vlivy eliminovány, nebo alespoň minimalizovány. Ustanovení odst. 1 – 4 tohoto článku se aplikují analogicky.

Článek 7

Vklad do katastru nemovitostí

1. Služebnost podle této Smlouvy vzniká vkladem do katastru nemovitostí s věcně právními účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu.
2. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemně součinnost v řízení před katastrálním úřadem tak, aby mohlo dojít k naplnění smyslu a účelu této Smlouvy a Služebnost byla řádně zapsána do katastru nemovitostí. V případě, že příslušný katastrální úřad zamítne návrh na vklad podaný podle této smlouvy či přeruší správní řízení anebo vyzve účastníky k odstranění vad návrhu, zavazují se obě Smluvní strany vzájemně vyvinout neprodleně veškerou součinnost k odstranění nedostatků návrhu či této smlouvy, včetně uzavření nové smlouvy a podat nový návrh na vklad.

Článek 8

Závěrečná ustanovení

1. Platnost a účinnost. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran.
2. Právní řád. Tato Dohoda se řídí právním právem České republiky, a to primárně zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
3. Salvátorská klauzule. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné či nicotné, nedotýká se tato skutečnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu jednáním a shodou nahradí takové ustanovení této Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
4. Počet vyhotovení. Tato Dohoda je sepsána ve třech (3) stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom (1) z nich a jeden (1) stejnopis, na němž budou úředně ověřené podpisy Smluvních stran, bude určeno pro účely katastrálního řízení.

Příloha č. 16 – Vzor smlouvy o zřízení služebnosti podzemní konstrukce (Centrální park, Liniový park, Severní park)

5. Právní nástupci. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí, pokud to povaha těchto práv a povinností nevyklučuje, na právní nástupce Smluvních stran.
6. Přílohy. Nezbytnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha 1: Geometrický plán vymezující dotčenou část Služebných nemovitostí
 - Příloha 2: Plány podzemních konstrukcí
 - Příloha 3: Specifikace Nadzemních prvků, včetně Ochranných pásem ZOKT
 - Příloha 4: Režim Ochranných pásem ZOKT

Smluvní strany potvrzují, že uzavírají tuto Smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, na důkaz čehož níže připojují své podpisy.

[následuje podpisová strana]

Příloha č. 16 – Vzor smlouvy o zřízení služebnosti podzemní konstrukce (Centrální park, Liniový park, Severní park)

[podpisová strana]

za Oprávněného:

za Povinného:

V Praze dne [●]

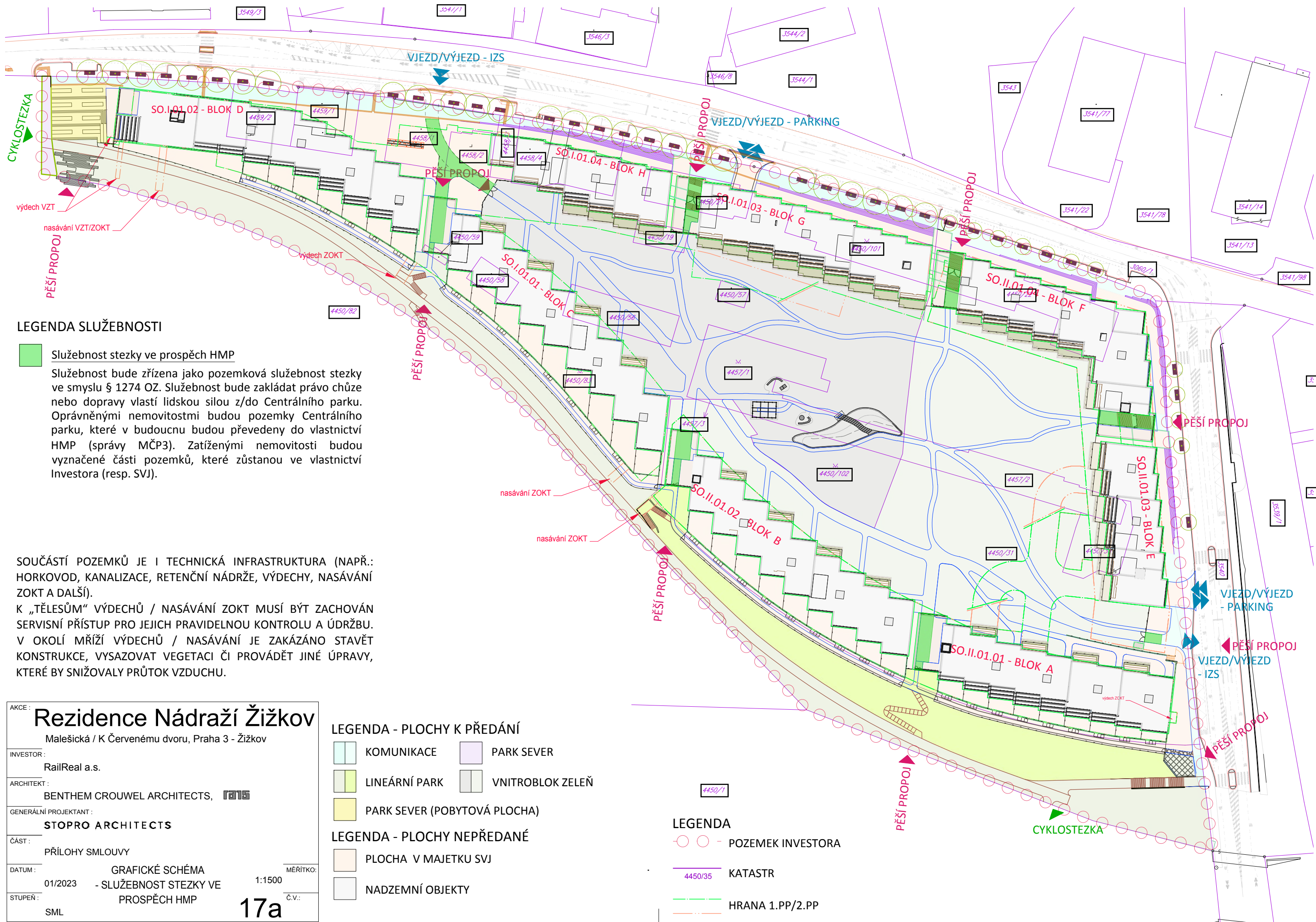
V Praze dne [●]

Jméno: [●]

Oprávnění: [●]

Jméno: [●]

Oprávnění: [●]



LEGENDA SLUŽEBNOSTI

- Služebnost stezky ve prospěch HMP
- Služebnost bude zřízena jako pozemková služebnost stezky ve smyslu § 1274 OZ. Služebnost bude zakládat právo chůze nebo dopravy vlastní lidskou silou z/do Centrálního parku. Oprávněnými nemovitostmi budou pozemky Centrálního parku, které v budoucnu budou převedeny do vlastnictví HMP (správy MČP3). Zatíženými nemovitostmi budou vyznačené části pozemků, které zůstanou ve vlastnictví Investora (resp. SVJ).

SOUČÁSTÍ POZEMKŮ JE I TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (NAPŘ.: HORKOVOD, KANALIZACE, RETENČNÍ NÁDRŽE, VÝDECHY, NASÁVÁNÍ ZOKT A DALŠÍ).

K „TĚLESŮM“ VÝDECHŮ / NASÁVÁNÍ ZOKT MUSÍ BÝT ZACHOVÁN SERVISNÍ PŘÍSTUP PRO JEJICH PRAVIDELNOU KONTROLU A ÚDRŽBU. V OKOLÍ MŘÍŽÍ VÝDECHŮ / NASÁVÁNÍ JE ZAKÁZÁNO STAVĚT KONSTRUKCE, VYSAZOVAT VEGETACI ČI PROVÁDĚT JINÉ ÚPRAVY, KTERÉ BY SNIŽOVALY PRŮTOK VZDUCHU.

AKCE: **Rezidence Nádraží Žižkov**
 Malešická / K Červenému dvoru, Praha 3 - Žižkov

INVESTOR: RailReal a.s.

ARCHITEKT: BENTHEM CROUWEL ARCHITECTS,

GENERÁLNÍ PROJEKTANT: **STOPRO ARCHITECTS**

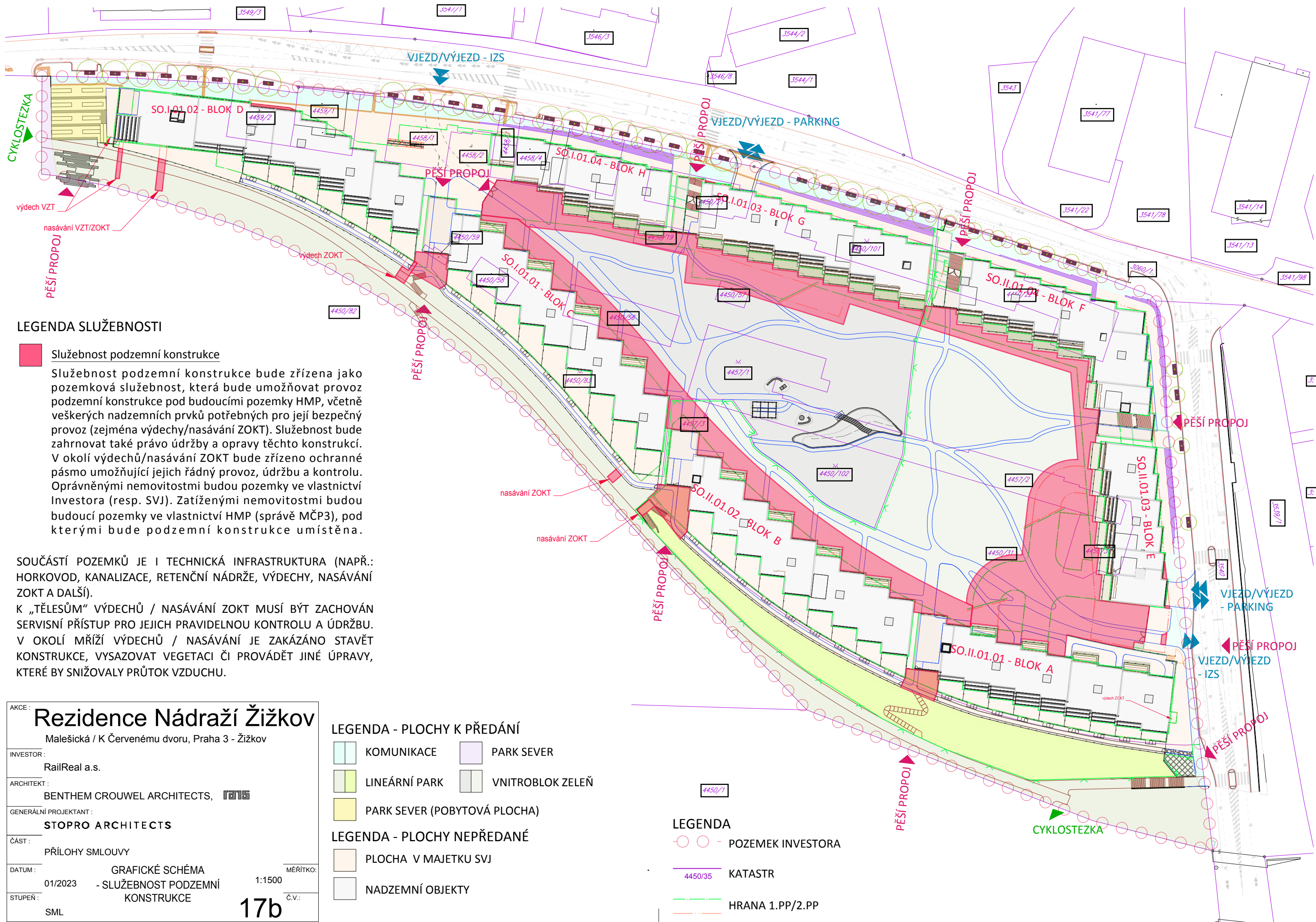
ČÁST: PŘÍLOHY SMLOUVY

DATUM: 01/2023 GRAFICKÉ SCHÉMA MĚŘÍTKO: 1:1500

STUPEŇ: SML - SLUŽEBNOST STEZKY VE PROSPĚCH HMP Č.V.: **17a**

- #### LEGENDA - PLOCHY K PŘEDÁNÍ
- KOMUNIKACE
 - LINEÁRNÍ PARK
 - PARK SEVER (POBYTOVÁ PLOCHA)
 - PLOCHA V MAJETKU SVJ
 - PARK SEVER
 - VNITROBLOK ZELEŇ
 - NADZEMNÍ OBJEKTY
- #### LEGENDA - PLOCHY NEPŘEDANÉ

- #### LEGENDA
- POZEMEK INVESTORA
 - KATASTR
 - HRANA 1.PP/2.PP



LEGENDA SLUŽEBNOSTI

Služebnost podzemní konstrukce

Služebnost podzemní konstrukce bude zřízena jako pozemková služebnost, která bude umožňovat provoz podzemní konstrukce pod budoucími pozemky HMP, včetně veškerých nadzemních prvků potřebných pro její bezpečný provoz (zejména výdechy/nasávání ZOKT). Služebnost bude zahrnovat také právo údržby a opravy těchto konstrukcí. V okolí výdechů/nasávání ZOKT bude zřízeno ochranné pásmo umožňující jejich řádný provoz, údržbu a kontrolu. Oprávněnými nemovitostmi budou pozemky ve vlastnictví Investora (resp. SVJ). Zatíženými nemovitostmi budou budoucí pozemky ve vlastnictví HMP (správe MČP3), pod kterými bude podzemní konstrukce umístěna.

SOUČÁSTÍ POZEMKŮ JE I TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (NAPŘ.: HORKOVOD, KANALIZACE, RETENČNÍ NÁDRŽE, VÝDECHY, NASÁVÁNÍ ZOKT A DALŠÍ).

K „TĚLESŮM“ VÝDECHŮ / NASÁVÁNÍ ZOKT MUSÍ BÝT ZACHOVÁN SERVISNÍ PŘÍSTUP PRO JEJICH PRAVIDELNOU KONTROLU A ÚDRŽBU. V OKOLÍ MŘÍŽÍ VÝDECHŮ / NASÁVÁNÍ JE ZAKÁZÁNO STAVĚT KONSTRUKCE, VYSAZOVAT VEGETACI ČI PROVÁDĚT JINÉ ÚPRAVY, KTERÉ BY SNIŽOVALY PRŮTOK VZDUCHU.

AKCE: **Rezidence Nádraží Žižkov**

Malešická / K Červenému dvoru, Praha 3 - Žižkov

INVESTOR:
RailReal a.s.

ARCHITEKT:
BENTHEM CROUWEL ARCHITECTS,

GENERÁLNÍ PROJEKTANT:
STOPRO ARCHITECTS

ČÁST:
PŘÍLOHY SMLOUVY

DATUM: 01/2023
STUPEŇ: SML

MĚŘÍTKO:
1:1500

17b

LEGENDA - PLOCHY K PŘEDÁNÍ

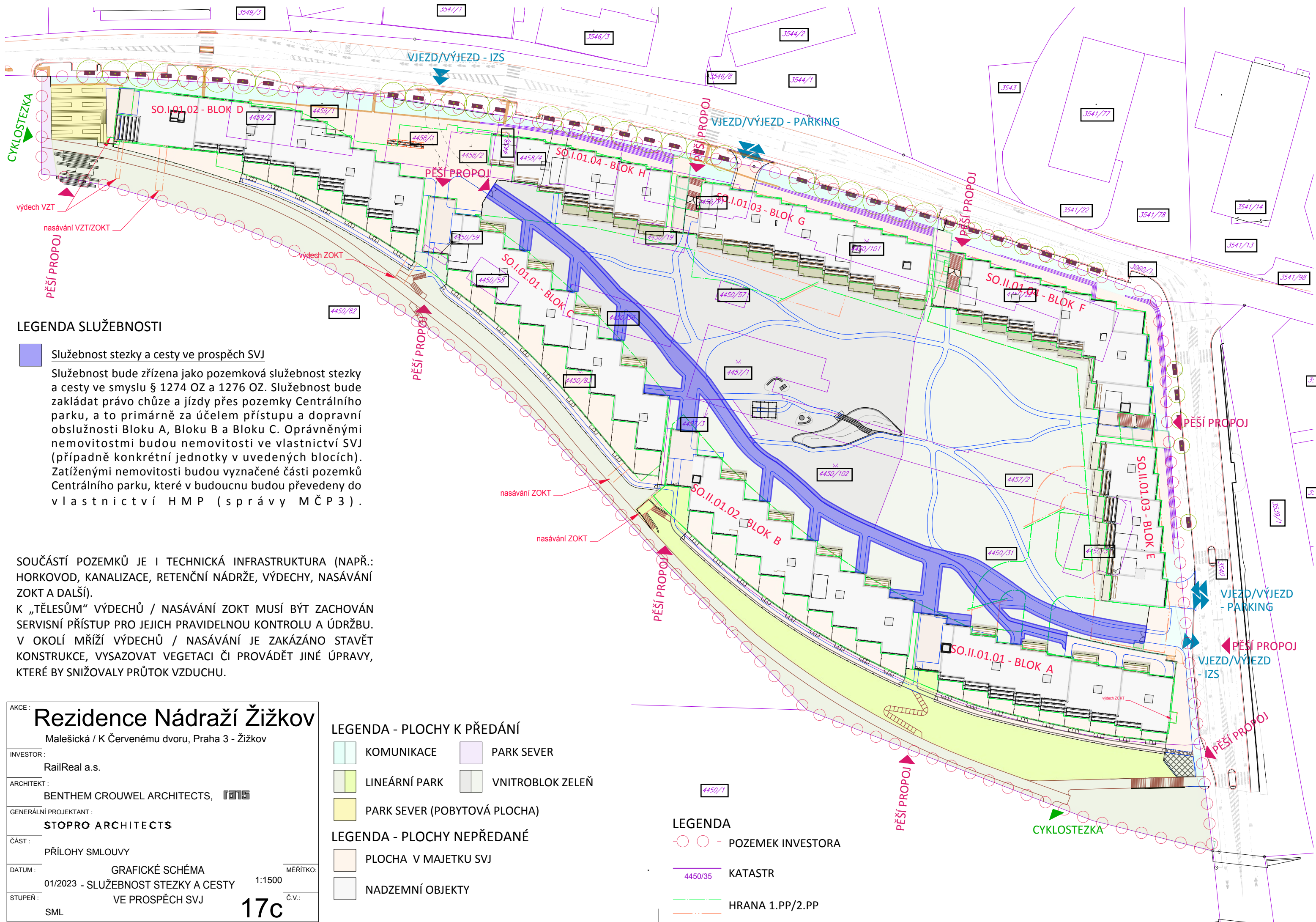
- KOMUNIKACE
- PARK SEVER
- LINEÁRNÍ PARK
- VNITROBLOK ZELEŇ
- PARK SEVER (POBYTOVÁ PLOCHA)

LEGENDA - PLOCHY NEPŘEDANÉ

- PLOCHA V MAJETKU SVJ
- NADZEMNÍ OBJEKTY

LEGENDA

- POZEMEK INVESTORA
- 4450/35 KATASTR
- HRANA 1.PP/2.PP



LEGENDA SLUŽEBNOSTI

Služebnost stezky a cesty ve prospěch SVJ
 Služebnost bude zřízena jako pozemková služebnost stezky a cesty ve smyslu § 1274 OZ a 1276 OZ. Služebnost bude zakládat právo chůze a jízdy přes pozemky Centrálního parku, a to primárně za účelem přístupu a dopravní obslužnosti Bloku A, Bloku B a Bloku C. Oprávněnými nemovitostmi budou nemovitosti ve vlastnictví SVJ (případně konkrétní jednotky v uvedených blocích). Zatíženými nemovitostmi budou vyznačené části pozemků Centrálního parku, které v budoucnu budou převedeny do vlastnictví HMP (správy MČP3).

SOUČÁSTÍ POZEMKŮ JE I TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (NAPŘ.: HORKOVOD, KANALIZACE, RETENČNÍ NÁDRŽE, VÝDECHY, NASÁVÁNÍ ZOKT A DALŠÍ).
 K „TĚLESŮM“ VÝDECHŮ / NASÁVÁNÍ ZOKT MUSÍ BÝT ZACHOVÁN SERVISNÍ PŘÍSTUP PRO JEJICH PRAVIDELNOU KONTROLU A ÚDRŽBU. V OKOLÍ MŘÍŽÍ VÝDECHŮ / NASÁVÁNÍ JE ZAKÁZÁNO STAVĚT KONSTRUKCE, VYSAZOVAT VEGETACI ČI PROVÁDĚT JINÉ ÚPRAVY, KTERÉ BY SNIŽOVALY PRŮTOK VZDUCHU.

AKCE: **Rezidence Nádraží Žižkov**
 Malešická / K Červenému dvoru, Praha 3 - Žižkov

INVESTOR: RailReal a.s.

ARCHITEKT: BENTHEM CROUWEL ARCHITECTS,

GENERÁLNÍ PROJEKTANT: **STOPRO ARCHITECTS**

ČÁST: PŘÍLOHY SMLOUVY

DATUM: 01/2023 - GRAFICKÉ SCHÉMA
 STUPEŇ: SML - SLUŽEBNOST STEZKY A CESTY VE PROSPĚCH SVJ

MĚŘÍTKO: 1:1500

č.v.: **17c**

- LEGENDA - PLOCHY K PŘEDÁNÍ**
- KOMUNIKACE
 - LINEÁRNÍ PARK
 - PARK SEVER (POBYTOVÁ PLOCHA)
 - PARK SEVER
 - VNITROBLOK ZELEŇ
- LEGENDA - PLOCHY NEPŘEDANÉ**
- PLOCHA V MAJETKU SVJ
 - NADZEMNÍ OBJEKTY

- LEGENDA**
- POZEMEK INVESTORA
 - KATASTR
 - HRANA 1.PP/2.PP