

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

č. 249/15/2017

Vysoká škola ekonomická v Praze, IČ: 61384399, se sídlem náměstí Winstona Churchilla 1938/4, Praha 3, Žižkov, PSČ: 130 67, zastoupená prof. Ing. Hanou Machkovou, CSc., rektorkou,
(dále jen „vlastník“)

a

společnost Traxial a.s., IČ: 24231576, se sídlem Praha 4, Čerčanská 2055/18a, PSČ: 140 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18616, zastoupená JUDr. Zdeňkem Prázdňým, statutárním ředitelem,
(dále jen „budoucí stavebník“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu §1785 a násl. a
§1240 a násl. občanského zákoníku tuto
smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení práva stavby

I. Úvodní ustanovení

Vlastník prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2344/28 nacházejícího se v katastrálním území Kunratice, obec Praha, zapsaného na listu vlastnictví č. 1830 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha (dále jen „Pozemek“). K předmětnému pozemku bylo zřízeno věcné břemeno, které je stavebník povinen plně respektovat.

Budoucí stavebník má zájem zřídit na Pozemku právo stavby opravňující ho postavit a provozovat obchodní centrum. Toto obchodní centrum se bude skládat z budovy s prodejními jednotkami, provozovny služeb, sklady a sociálním zázemím), parkoviště, chodníků, přístupových, příjezdových zásobovacích a obslužných komunikací, manipulačních ploch a ploch pro zásobování, ploch zeleně a dalších ploch. Součástí obchodního centra budou rovněž reklamní plochy a zařízení, (dále jen „obchodní centrum“). Smluvní strany tedy ujednaly, jak následuje.

Smluvní strany se touto smlouvou zavazují, že spolu ve sjednané lhůtě a po splnění sjednaných podmínek uzavřou smlouvu o zřízení práva stavby, jejíž obsah je sjednán v čl. III. této smlouvy (dále též jen „smlouva o zřízení práva stavby“ nebo „budoucí smlouva“). Předmětem práva stavby bude Pozemek a právo stavby bude zřízeno jako právo věcné na 15 let s opcí.

Vlastník se na základě budoucí smlouvy zaváže, že na základě práva stavby bude mít budoucí stavebník ke stavbám tvořícím obchodní centrum stejná práva jako vlastník a k Pozemku stejná práva jako poživatel. Vlastník nebude oprávněn schvalovat jakékoli faktické nebo právní jednání budoucího stavebníka a budoucí stavebník bude oprávněn přenechat obchodní centrum nebo jeho části, jakož i Pozemek, do nájmu a uzavřít nájemní smlouvy a následně je měnit, aniž by k takovým jednáním potřeboval schválení vlastníka.

Smluvní strany berou na vědomí, že v důsledku výstavby obchodního centra může dojít ke změně parcelního čísla pozemku, popř. k jeho rozdělení.

II.

Závazek k uzavření budoucí smlouvy

Smluvní strany se zavazují, že po splnění níže uvedených podmínek spolu uzavřou nejpozději ve lhůtě do 31. 1. 2018 smlouvu o zřízení práva stavby, jejíž znění je sjednáno v článku III. této smlouvy.

Budoucí stavebník je oprávněn vlastníka vyzvat k uzavření budoucí smlouvy a vlastník je budoucí smlouvu povinen uzavřít poté, kdy příslušný stavební úřad vydá rozhodnutí o umístění stavby obchodního centra, a toto rozhodnutí nabude právní moci. Pokud rozhodnutí o umístění stavby obchodního centra nenabude právní moci nejpozději do 31. 12. 2017, povinnost stran uzavřít budoucí smlouvu zaniká.

Smlouva o zřízení práva stavby bude uzavřena ve znění uvedeném v čl. III. této smlouvy. Návrh smlouvy o zřízení práva stavby připraví budoucí stavebník a předá jej vlastníku spolu s výzvou k uzavření budoucí smlouvy. Vlastník je povinen budoucí smlouvu uzavřít ve lhůtě dvou týdnů od výzvy budoucího stavebníka. Pokud budoucí stavebník ve sjednané lhůtě vlastníka k uzavření budoucí smlouvy nevyzve, povinnost budoucího stavebníka uzavřít smlouvu nezaniká. Budoucí stavebník je i nadále povinen budoucí smlouvu uzavřít, avšak tuto smlouvu může připravit i vlastník a vyzvat k jejímu uzavření budoucího stavebníka, který je povinen uzavřít ji nejpozději do dvou týdnů od výzvy vlastníka.

Údaje, které nejsou v době uzavření této smlouvy známy, a tudíž nejsou ve smlouvě o zřízení práva stavby uvedeny, budou do budoucí smlouvy doplněny podle skutečnosti a stavu ke dni podání návrhu smlouvy o zřízení práva stavby vlastníku. Obdobně budou doplněny přílohy k budoucí smlouvě, pokud v době uzavření této smlouvy ještě neexistují.

Smluvní strany se zavazují, že si v případě řádného uplatnění výzvy k uzavření budoucí smlouvy poskytnou veškerou součinnost, kterou lze po nich spravedlivě požadovat, zejména provedou veškeré úkony a předloží či podepíší dokumenty, které budou potřebné k úplnému a nezpochybnitelnému zápisu práva stavby ve prospěch budoucího stavebníka do katastru nemovitostí. Dále se strany zavazují, že si bezúplatně poskytnou veškerou součinnost a pomoc, která bude za účelem výstavby obchodního centra potřebná pro získání případných souhlasů či stanovisek správních a jiných orgánů.

* * *

III.

Text budoucí smlouvy

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

Vysoká škola ekonomická v Praze, IČ: 61384399, se sídlem náměstí Winstona Churchilla 1938/4, Praha 3, Žižkov, PSČ: 130 67, zastoupená prof. Ing. Hanou Machkovou, CSc., rektorkou,
(dále jen „vlastník“)

a

společnost **Traxial a.s.**, IČ: 24231576, se sídlem Praha 4, Čerčanská 2055/18a, PSČ: 140 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18616, zastoupená JUDr. Zdeňkem Prázdňým, statutárním ředitelem,
(dále jen „stavebník“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu §1240 a násl.
občanského zákoníku tuto
smlouvu o zřízení práva stavby

I.

Vlastník prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2344/28 o výměře 7.764 m² (ostatní plocha), nacházejícího se v katastrálním území Kunratice, obec Praha, zapsaného na listu vlastnictví č. 1830 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Pozemek“). K předmětnému pozemku bylo zřízeno věcné břemeno, jak vyplývá z výpisu z katastru nemovitostí, které je stavebník povinen plně respektovat v rozsahu práv a povinností oprávněného z věcného břemene.

Stavebník prohlašuje, že je mu znám stav Pozemku; stavebník má zájem na Pozemku vystavět obchodní centrum sestávající z prodejních jednotek, provozoven služeb, skladů, sociálního zázemí (dále jen „budova“), jakož i z parkoviště, chodníků, přístupových, příjezdových zásobovacích a obslužných komunikací, manipulačních ploch a ploch pro zásobování, ploch zeleně a dalších ploch (dále jen „společné plochy“). Součástí obchodního centra budou rovněž reklamní plochy a zařízení. Situační plán obchodního centra s vyznačením budovy a společných ploch tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

II.

Vlastník zřizuje ve prospěch stavebníka právo stavby k Pozemku (ke všem pozemkům, které budou součástí komplexu obchodního centra, tj. na kterých bude stát budova, i ke společným plochám). Stavebník má právo zřídit na Pozemku stavbu – obchodní centrum. Právo stavby se uplatní na povrchu i pod povrchem Pozemku. Stavba obchodního centra bude provedena v souladu se stavebním povolením a projektovou dokumentací.

III.

Právo stavby je věc nemovitá. Obchodní centrum bude součástí práva stavby a též podléhá ustanovením občanského zákoníku o věcech nemovitých.

Právo stavby se zřizuje jako dočasné, a to na dobu 15 (patnácti) let, tj. do 20....., s možností stavebníka uplatnit až 3x opci na prodloužení práva stavby vždy na dalších 15 let. Stavebník je oprávněn opci uplatnit vždy písemným prohlášením, které musí být doručeno vlastníkovi nejpozději 6 měsíců před skončením doby trvání práva stavby. Toto právo je stavebník oprávněn vykonat 3x (třikrát) pro sobě.

IV.

Právo stavby se zřizuje za úplatu, ve výši 1.500.000,- Kč/rok, která bude stavebníkem hrazena v opětvujících se dávkách po 125.000,- Kč měsíčně jako stavební plat, zatěžující právo stavby jako reálné břemeno.

Úplata za právo stavby se po uplynutí pátého kalendářního roku od podpisu této smlouvy zvýší o 3% a poté bude dále zvyšována každý následující 5. rok o další 3%. Základem pro výpočet zvýšení úplaty bude úplata v roce, který předchází roku navýšení. V případě, že dojde k neočekávanému prudkému nárůstu inflace, bude tato situace řešena dohodou obou smluvních stran.

Stavebník je oprávněn právo stavby zatížit. Stavebník je povinen stavbu pojistit. Právo stavby přechází na právního nástupce stavebníka.

Strany sjednaly, že stavebník má předkupní právo k Pozemku, za podmínek obvyklých v místě a čase – toto bude zapsáno do veřejného seznamu.

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

V.

Právo stavby zřízené touto smlouvou vznikne zápisem do veřejného seznamu.

Tato smlouva byla předložena k vyjádření Akademickému senátu VŠE v Praze podle § 9 odst. 2 písm. c) zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách) (dále jen zákon) dne 13. 3. 2017 a Správní rada VŠE v Praze vydala ve smyslu § 15 odst. 1 písm. c) zákona předchozí písemný souhlas k uzavření této smlouvy dne 11. 4. 2017.

Smluvní strany prohlašují, že ujednání této smlouvy jsou v souladu se zásadami poctivého obchodního styku a nejsou zvláště nevýhodná pro kteroukoliv ze stran s ohledem na důvod, účel a okolnosti uzavření této smlouvy. Dále strany prohlašují, že při jednání o uzavření této smlouvy jim byly sděleny všechny pro ně relevantní skutkové i právní okolnosti k posouzení možnosti uzavřít tuto smlouvu a že neočekávají ani nepožadují od druhé smluvní strany další informace v této věci.

Smluvní strany plně odkazují na text této smlouvy a nebudou odkazovat na obchodní zvyklosti. Smluvní strany vylučují použití §1740 odst. 3 a §1751 odst. 2 občanského zákoníku, podle kterých je smlouva uzavřena i tehdy, kdy nedojde k úplné shodě projevů smluvních stran. Smluvní strany prohlašují, že se považují za rovnocenné partnery a ani jedna ze stran se necítí být slabší smluvní stranou. Změna okolností není důvodem pro obnovení jednání o obsahu smlouvy nebo ukončení smlouvy. Smluvní strany na sebe berou riziko změny okolností. Dále se strany vzdávají práva domáhat se zrušení této smlouvy soudem podle §2000 občanského zákoníku, jehož použití na tento smluvní vztah vylučují.

V případě, že je nebo se stane některé ustanovení smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních smluvních ujednání. Smluvní strany jsou si povinny poskytnout vzájemnou součinnost proto, aby takové ustanovení bylo nahrazeno takovým platným, účinným a vykonatelným ustanovením, které v nejvyšší možné míře zachovává hospodářský a ekonomický účel zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením. To samé platí i pro případ smluvní mezery.

Uveřejnění textového obsahu celé této smlouvy včetně její přílohy a metadat podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňovaných těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv) zajistí VŠE jako povinný subjekt. Smluvní strany výslovně potvrzují, že smlouva neobsahuje žádné chráněné informace, které by nebylo možné uveřejnit v registru smluv a že s jejím uveřejněním podle tohoto článku souhlasí.

Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každý z účastníků této smlouvy a jeden stejnopis je určen pro Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro účely řízení o zápisu práva stavby do katastru nemovitostí.

Přílohou této smlouvy je výpis z katastru nemovitostí ze dne

V Praze dne 2017

V Praze dne 2017

.....
prof. Ing. Hana Machková, CSc.
rektorka
Vysoká škola ekonomická v Praze

.....
JUDr. Zdeněk Prázdny
statutární ředitel
Traxial a.s.

Přílohy:

- situační plán obchodního centra;
- výpis z katastru nemovitostí ze dne

*

*

*

IV. Závěrečná ustanovení

Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o obchodním tajemství druhé smluvní strany, které se dozví při vyjednávání o podmínkách smlouvy a v průběhu trvání této smlouvy, a nejsou oprávněny je zpřístupnit třetím osobám. Za třetí osoby se nepovažují zaměstnanci, poradci, orgány a vlastníci dané smluvní strany a jejich holdingových společností, které tyto informace potřebují pro posouzení a přípravu této smlouvy. Za důvěrné obchodní tajemství se považují zejména finanční podmínky této smlouvy a smlouvy o zřízení práva stavby.

Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se tato smlouva zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném ke dni uzavření této smlouvy (též jen „občanský zákoník“). Závazky a vztahy touto smlouvou založené, leč neupravené smlouvou ani zákonem, se řídí přiměřeně zákonnými ustanoveními, která upravují závazky jim nejbližší.

V případě rozporu mezi ujednáními v této smlouvě a jejími přílohami, mají vždy přednost ujednání této smlouvy.

Je-li nebo stane-li se některé ujednání této smlouvy neplatným nebo nevykonatelným, není tím platnost zbývajících ujednání nijak dotčena. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit neplatné či nevykonatelné ustanovení jiným, jež bude v rámci zákona co nejlépe vystihovat obchodní účel ujednání původního.

Má-li být podle této smlouvy doručena listina, bude předána adresátovi proti potvrzení nebo odeslána do jeho sídla nebo bydliště, které je uvedeno v této smlouvě nebo které smluvní strana druhé straně písemně oznámila. Listina se považuje za doručenu dnem jejího převzetí adresátem. Je-li listina odesílána doporučeně poštou a byla adresátovi doručena, má se za to, že byla doručena třetí pracovní den po odeslání; byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání (viz § 573 občanského zákoníku). Kterákoliv ze stran je oprávněna změnit doručovací adresu; je však povinna písemně to sdělit druhé smluvní straně.

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem, kdy je uzavřena.

Tato smlouva byla předložena k vyjádření Akademickému senátu VŠE v Praze podle § 9 odst. 2 písm. c) zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách) (dále jen zákon) dne 13. 3. 2017 a Správní rada VŠE v Praze vydala ve smyslu § 15 odst. 1 písm. c) zákona předchozí písemný souhlas k uzavření této smlouvy dne 11. 4. 2017.

Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu poté, co se dohodly o celém jejím obsahu. Smluvní strany se dohodly na tom, že při jednáních o uzavření této smlouvy i nájemní smlouvy se neuplatní § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, tzn., že pokud strana, která obdržela návrh na uzavření smlouvy (dále jen „nabídka“), na nabídku odpověděla tak, že její odpověď obsahovala jakékoli dodatky či odchylky od nabídky, nepovažuje se taková odpověď za přijetí nabídky, ale považuje se za nabídku novou; totéž platí pro jednání o případných dodatcích či změnách této smlouvy.

Uveřejnění textového obsahu celé této smlouvy včetně její přílohy a metadat podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňovaných těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv) zajistí VŠE jako povinný subjekt. Smluvní strany výslovně potvrzují, že smlouva neobsahuje žádné chráněné informace, které by nebylo možné uveřejnit v registru smluv a že s jejím uveřejněním podle tohoto článku souhlasí.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že tato smlouva vyjadřuje přesně, určitě a srozumitelně jejich vůli a že jim nejsou známy žádné skutečnosti, které by bránily jejichmu uzavření a splnění povinností touto smlouvou založených.

V Praze dne 24. 6. 2017

V Praze dne 21. 6. 2017

[Redacted signature]

prof. Ing. Haňa Machková, CSc.
rektorka
Vysoká škola ekonomická v Praze

[Redacted signature]

JUDr. Zdeněk Prázdny
statutární ředitel
Traxial a.s.

[Redacted signature]

Přílohy:
- situační plán obchodního centra;

[Redacted mark]