

SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ KUPNÍ

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely v souladu s ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), a dle usnesení Zastupitelstva městské části Praha 4 č. 9Z -2/2024 ze dne 20. 3. 2024 tyto smluvní strany:

městská část Praha 4

se sídlem Praha 4, Antala Staška 2059/80b, PSČ 140 46

IČO: 00063584

DIČ: CZ00063584

zastoupená Filipem Váchou, místostarostou, na základě plné moci ze dne 19. 4. 2023

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

na straně jedné a dále jen „budoucí prodávající“ nebo „MČ Praha 4“

a

BB C Orion, a.s.

spis. zn. B 12907 vedená u Městského soudu v Praze

se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000

IČO: 28199278

DIČ: CZ28199278

zastoupená Radimem Passerem, předsedou představenstva

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

na straně druhé a dále jen „budoucí kupující“

dále společně označeni také jako „smluvní strany“ či „strany“

I.

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že pozemek parc. č. 96/42 o výměře 2115 m², ostatní plocha, zeleň, památkově chráněné území, zapsaný Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrálním pracovištěm Praha na LV 1553 pro k. ú. Michle a obec Praha (dále jen „**pozemek**“) je ve vlastnictví obce hlavního města Prahy, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 00064581, a dle § 19 odst. 1 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, a na základě vyhl. hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, v platném znění, byl svěřen městské části Praha 4.

Budoucí prodávající prohlašuje, že při nakládání se svěřeným majetkem vykonává všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhoduje, s výjimkou ust. § 18 cit. vyhlášky HMP, o všech majetkových úkonech v plném rozsahu.

2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku parc. č. 96/42 k. ú. Michle, obec Praha číslo 3563-121/2022, vyhotoveným společností Stavební geologie - Geometra spol. s r.o., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 20, PSČ: 140 00, IČO: 41194128, potvrzeným Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha dne 21. 8. 2023 pod č. PGP-3549/2023-101 (dále jen „**geometrický plán**“), byl z pozemku parc. č. 96/42, k. ú. Michle,



obec Praha oddělen pozemek parc. č. 96/42 o výměře 2052 m², ostatní plocha, zeleň (dále jen „**část pozemku**“). Geometrický plán je nedílnou přílohou této smlouvy jako příloha č. 1.

3. Strany shodně prohlašují, že dne 16. 5. 2023 uzavřely Smlouvou o spolupráci č. SML/2023/0557/OKAS, jejímž účelem je stanovení podmínek spolupráce stran a stanovení podmínek poskytnutí a rozsahu plnění investora, tj. budoucího kupujícího, za účelem rozvoje území, ve kterém se nachází část pozemku a ve kterém má budoucí kupující zájem realizovat stavební záměr „Polyfunkční budova ORION“ na nároží křižovatky Vyskočilova/Michelská.
4. Budoucí kupující má vážný zájem o koupi **části pozemku**, za účelem realizace stavebního záměru uvedeného shora, a to stavby s názvem „Polyfunkční budova ORION“ (dále jen „**stavba**“). Stavba bude realizována také na sousedních pozemcích, které jsou ve vlastnictví budoucího kupujícího.

II.

1. Smluvní strany prohlašují, že mají zájem na uzavření kupní smlouvy, na jejímž základě dojde k převodu **části pozemku**, se všemi součástmi a příslušenstvím; s tím, že se dohodly na základě této smlouvy na následující postupu:
 - A.1. Budoucí prodávající a budoucí kupující se dohodli na kupní ceně v částce nejméně 47.000.000 Kč (slovy: čtyřicet sedm milionů korun českých) bez DPH, s tím, že k dohodnuté kupní ceně bude připočtena daň z přidané hodnoty v aktuální zákonné výši. Kupní cena bude určena na základě nového znaleckého posudku ke dni zkolaudování stavby.
 - A.2. Smluvní strany berou na vědomí, že v mezidobí od uzavření této smlouvy a zrealizování stavby může dojít u **části pozemku** ke změně ceny v místě a čase obvyklé, a dohodly se proto na zajištění a vyhotovení znaleckého posudku s aktuálním oceněním **části pozemku** v místě a čase obvyklém, ke dni zkolaudování stavby, avšak bez přihlédnutí ke stavbě na ní postavené (dále jen „**nový znalecký posudek**“).
 - A.3. Smluvní strany se též dohodly, že:
 - a) bude-li aktuální ocenění **části pozemku** dle nového znaleckého posudku vyšší než 47.000.000 Kč bez DPH, doplatí budoucí kupující vzniklý rozdíl budoucímu prodávajícímu, a to včetně daně z přidané hodnoty v aktuální zákonné výši;
 - b) bude-li však aktuální ocenění **části pozemku** dle nového znaleckého posudku nižší než 47.000.000 Kč bez DPH, bude kupní cena bez finančního vyrovnání rozdílu cen činit 47.000.000 Kč bez DPH.
 - A.4. Budoucí kupující se zavazuje uhradit budoucímu prodávajícímu kupní cenu takto:
 - a) první část kupní ceny ve výši **47.000.000 Kč** (slovy: čtyřicet sedm milionů korun českých) **bez DPH**, tj. **56.870.000 Kč** (slovy: padesát šest milionů osm set sedmdesát tisíc korun českých) **vč. 21% DPH**, jako zálohu na platbu kupní ceny, která bude uhrazena následovně:
 - a. Na část první části kupní ceny bude k datu účinnosti této smlouvy započtena složená jistota ve výši **6.982.200 Kč** dle čl. A.5 níže. Zápočet jistoty na kupní cenu je zdanitelným plněním a budoucí prodávající na tuto část uplatní řádnou daň z přidané hodnoty v sazbě 21% vypočtenou shora tj. ve výši **1.211.786,78 Kč**. Datem zdanitelného plnění u této části první části kupní ceny je datum účinnosti této smlouvy. Budoucí prodávající se zavazuje vystavit a doručit budoucímu

kupujícímu daňový doklad k přijaté platbě do 15 dnů od data účinnosti této smlouvy.

- b. Zbývající část první části kupní ceny ve výši **41.229.586,78 Kč** bez DPH, tj. **49.887.800 Kč** vč. DPH v sazbě 21% bude uhrazena na základě zálohové faktury vystavené budoucím prodávajícím, přičemž zálohová faktura bude obsahovat předepsané náležitosti dle ust. § 11 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a jako číslo objednávky bude mít uvedeno číslo této smlouvy (dále jen „**první část kupní ceny**“). Zálohová faktura není daňovým dokladem. Splatnost zálohové faktury bude činit 30 dní ode dne jejího doručení budoucímu kupujícímu.

Z každé přijaté platby zálohy na kupní cenu bude ke dni jejího přijetí budoucím prodávajícím uplatněna a odvedena daň z přidané hodnoty v aktuální zákonné výši. Budoucí prodávající vystaví a doručí budoucímu kupujícímu na každou přijatou zálohu nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne přijetí platby fakturu - daňový doklad. Veškeré faktury - daňové doklady budou obsahovat předepsané náležitosti podle ust. § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a jako číslo objednávky bude mít uvedeno číslo této smlouvy. Veškeré zálohové faktury a daňové doklady budou vystavovány v elektronickém formátu .pdf a doručovány budoucímu kupujícímu e-mailem na adresu [REDACTED]

- b) druhou část kupní ceny v částce odpovídající výši rozdílu mezi zaplacenou první částí kupní ceny dle odst. A.4. písm. a) tohoto článku této smlouvy a kupní cenou určenou a vypořádanou v souladu s odst. A.2. a A.3. písm. a) tohoto článku této smlouvy, a to včetně daně z přidané hodnoty v aktuální zákonné výši k datu zdanitelného plnění, jako doplatku kupní ceny, vznikne-li doplatek. Způsob úhrady doplatku je blíže popsán v příloze č. 3 této smlouvy, tj. návrhu kupní smlouvy. Závazek budoucího kupujícího uhradit výše uvedený doplatek bude ke dni uzavření kupní smlouvy zajištěn ručením (ručitelským prohlášením) mateřské společnosti budoucího kupujícího, společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963 (dále jen "**ručitel**"), jehož vzor je nedílnou přílohou této smlouvy jako příloha č. 6. Maximální výše ručení ručitele se sjednává ve výši 50.000.000 Kč.

- A.5. Smluvní strany konstatují, že dne 4. 10. 2023 složil budoucí kupující na účet budoucího prodávajícího neúročenou jistotu ve výši 6.982.200 Kč (slovy: šest milionů devět set osmdesát dva tisíce dvě stě korun českých). Tato jistota bude započtena do první části kupní ceny, a to ke dni účinnosti této smlouvy, jak je uvedeno v čl. A.4. a) a. výše.
- A.6. Úhradou kupní ceny nebo její části se pro účely této smlouvy rozumí den připsání příslušné peněžní částky na účet budoucího prodávajícího.
- A.7. Pokud budoucí kupující nesplní svůj závazek k úhradě první části kupní ceny dle podmínek této smlouvy, tj. řádně a včas, a to ani po písemné výzvě doručenou zásilkou na adresu budoucího kupujícího do třiceti (30) dnů od doručení, je budoucí prodávající zároveň oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- A.8. Pro případ prodlení s úhradou kupní ceny je budoucí prodávající oprávněn od budoucího kupujícího požadovat úroky z prodlení dle ust. § 1970 občanského zákoníku, v pl. znění.
- A.9. Pro případ prodlení s úhradou kupní ceny sjednává se konečně smluvní pokuta ve výši 0,3% z dlužné částky za každý byt' jen započatý den prodlení.
- B.1. Budoucí kupující je investorem a budoucím vlastníkem stavby s názvem „Polyfunkční budova ORION“. Stavbou bude dotčena mimo jiné i **část pozemku** uvedeného v odst. 2. článku I. této smlouvy.

- B.2. Budoucí prodávající bere na vědomí záměr budoucího kupujícího realizovat na **části pozemku** stavbu shora uvedenou a prohlašuje, že touto smlouvou dává budoucímu kupujícímu **souhlas vlastníka pozemku s užíváním části pozemku za účelem realizace stavby**, a to za podmínky úhrady první části kupní ceny budoucím kupujícím budoucímu prodávajícímu v souladu s odst. A.4. písm. a) tohoto článku této smlouvy, a za podmínky umístění stavby a provozu stavby v souladu s příslušným rozhodnutím o umístění stavby a stavebním povolením. Současně budoucí prodávající uděluje budoucímu kupujícímu i osobám, které budoucí kupující zmocnil, souhlas ke vstupu na **část pozemku** za účelem realizace stavby. V této souvislosti se budoucí prodávající zavazuje po nabytí právní moci společného rozhodnutí o umístění stavby a stavebního povolení stavby uzavřít ohledně **části pozemku** s budoucím kupujícím a na jeho písemnou výzvu smlouvu o zřízení služebnosti, na jejímž základě budoucí prodávající umožní budoucímu kupujícímu na **části pozemku** provést, vlastnit, provozovat a spravovat stavbu nebo její část, případně její příslušenství, přičemž úplata za zřízení takové služebnosti bude odpovídat ušlému výnosu budoucího prodávajícího z důvodu ukončení nájemních smluv uvedených v článku III. odst. 1 této smlouvy, a to za období od data účinnosti takového ukončení do data právních účinků kupní smlouvy podle článku IV. této smlouvy.
- B.3. Budoucí kupující je povinen provést stavbu pouze v souladu s návrhem principů řešení a zakresleným umístěním stavby. Návrh řešení a přesné umístění stavby zobrazuje situační plán, podkladová studie ke změně ÚP z 04/2022, které jsou nedílnou přílohou této smlouvy jako příloha č. 2.
- B.4. Budoucí kupující je povinen doručit Odboru obecního majetku budoucího prodávajícího harmonogram stavby minimálně třicet (30) dnů před zahájením stavby. Pro případ nezaslání harmonogramu smluvní strany sjednávají, že budoucímu prodávajícímu vzniká právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000 Kč za každý i započatý den prodlení. Pokuta bude splatná do třiceti (30) dnů ode dne doručení výzvy budoucího prodávajícího budoucímu kupujícímu k zaplacení. Každou změnu harmonogramu je budoucí kupující povinen písemně oznámit budoucímu prodávajícímu. Budoucí kupující je povinen zaslat shora uvedený harmonogram v jednom vyhotovení též k rukám vedoucího Odboru životního prostředí a vedoucího Odboru dopravy budoucího prodávajícího.
- B.5. Budoucí kupující je povinen provádět stavbu v souladu s ustanoveními „Zásad a technických podmínek pro zásahy do povrchů komunikací a pro provádění výkopů a zásypů rýh inženýrských sítí“ schválených usnesením Rady hl. m. Prahy č. 95 ze dne 31. 1. 2012 ve znění usnesení Rady hl. m. Prahy č. 127/2014 ze dne 28. 1. 2014, a to nejpozději do vydání kolaudačního souhlasu příslušným stavebním úřadem, nebo do podání oznámení záměru započít s užíváním stavby příslušnému stavebnímu úřadu.
- B.6. Při provádění stavby zajistí budoucí kupující ochranu stávajících dřevin a jiné zeleně v souladu s ČSN 839061 - Technologie vegetačních úprav v krajině - Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích. V případě, že se stavba dotkne stávajících dřevin a zeleně, budou budoucím kupujícím na jeho náklady nahrazeny novými dřevinami a zelení, a to bez zbytečného odkladu po dokončení stavby.
- B.7. Budoucí kupující zajistí, aby výkopy prováděné v rámci stavby byly ohrazeny plůtkovými zábranami a v noci řádně osvětleny. Dále je povinen zajistit umístění dopravního značení TP 66 (zásady pro přechodné dopravní značení) a opatřit přechody k bytovým domům ocelovými mobilními lávkami pro pěší. Okolí stavby bude po celou dobu stavby udržováno v přiměřeném pořádku a čistotě. Stavební práce budou prováděny v době od 7.00 do 21.00 hod. tak, aby v souvislosti s nimi nebyl překročen hygienický limit pro stavební hluk ve venkovním chráněném prostoru staveb.

- B.8. Budoucí kupující je povinen si při vstupu a vjezdu na **část pozemku** počínat tak, aby nedocházelo ke škodě na majetku budoucího prodávajícího nebo třetích osob. V případě, že ke škodě dojde v důsledku činnosti budoucího kupujícího, jeho zaměstnanců či spolupracovníků, je budoucí kupující takto způsobenou škodu povinen uhradit budoucímu prodávajícímu nebo třetím osobám v plné výši, přičemž u škod způsobených budoucímu prodávajícímu neprodleně na základě písemného požadavku budoucího prodávajícího na zaplacení, a to ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne doručení tohoto požadavku.
- B.9. Budoucí kupující bude povinen zaplatit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu za každé porušení kterékoliv povinnosti sjednané v odst. B.3., B.5., B.6., B.7., B.8. tohoto článku této smlouvy, pokud takové porušení nenapraví ve lhůtě stanové budoucím prodávajícím v jeho písemné výzvě k odstranění porušení doručené budoucímu kupujícímu, a to ve výši 10.000 Kč, která bude splatná do deseti (10) dnů od doručení výzvy budoucího prodávajícího k zaplacení smluvní pokuty budoucímu kupujícímu. Tímto ujednáním není dotčen nárok budoucího prodávajícího nebo třetích osob na náhradu škody vzniklé v souvislosti s umístěním stavby a provozem stavby, kterou uhradí budoucí kupující budoucímu prodávajícímu, nebo třetím osobám neprodleně po prokázání škody na základě písemného požadavku poškozeného.
2. Budoucí kupující je povinen zaslat budoucímu prodávajícímu kopii souhlasu příslušného stavebního úřadu s užíváním dokončené stavby nebo kopii jiného dokladu opravňujícího k užívání předmětné stavby, a to do patnácti (15) dnů od udělení tohoto souhlasu nebo vydání jiného dokladu.

III.

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že žádná jiná osoba nemá k **části pozemku** takové právo, které by rušilo budoucího kupujícího při užívání **části pozemku** na základě této smlouvy, s výjimkou věcného břemene ve prospěch společnosti Pražská teplárenská a. s., se sídlem Partyzánská 1/7, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO: 45273600, spočívajícího v oprávnění zřídit a provozovat vedení v pozemku, zřízeného na základě listiny Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona ze dne 25. 9. 2014, zapsaného v katastru nemovitostí pod č. V-63981/2014-101, zákonných věcných břemen nezapsaných v katastru nemovitostí, nájmu **části pozemku** při ulici Michelská, za účelem umístění a provozování dvoustranného reklamního zařízení o rozměrech 2x (3m x 6m), na základě Nájemní smlouvy č. 730/08/NAJE/OMO/STAR uzavřené dne 16. 7. 2008, nájemce Czech Outdoor s.r.o., se sídlem Na Strži 2097/63, Krč, 140 00 Praha 4, IČO: 241 99 427, nezapsaného v katastru nemovitostí, nájmu **části pozemku** při ulici Vyskočilova, za účelem umístění a provozování oboustranné stavby pro reklamu o rozměrech výleповé plochy 2x (9,6 m x 3,6 m), na základě Nájemní smlouvy č. 732/08/NAJE/OMO /STAR ze dne 16. 7. 2008 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 14. 1. 2014 uzavřených s nájemcem Czech Outdoor s.r.o., se sídlem Na Strži 2097/63, Krč, 140 00 Praha 4, IČO: 241 99 427, nezapsaného v katastru nemovitostí, a nájmu **části pozemku** při ulici Vyskočilova, za účelem zachování přístřešku MHD včetně příslušenství a jeho provozování o výměře 7 m², na základě Smlouvy o nájmu částí pozemků č. 2021/0523/OOM/MST, ze dne 29. 6. 2021, nájemce JCDecaux, Městský mobiliář, spol. s r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 678/25, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 452241538, nezapsaného v katastru nemovitostí.

Budoucí prodávající dále prohlašuje, že dne 14. 3. 2024 uzavřely společnost Hila Brumlovka, s.r.o., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 26118963 jako budoucí oprávněná a MČ Praha 4 jako budoucí povinná Smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene č. 2024/0118/OOM/MST, k tíži **části pozemku**, za účelem vybudování trasy distribuční sítě VN a NN, tj. umístění kabelů VN a NN, pro napojení dotčeného území,

tzn. se stavbou „Polyfunkční budova Hila“ a se stavbou „Polyfunkční budova ORION“, na elektro-energetickou síť.

Budoucí prodávající se zavazuje, že do dne uzavření kupní smlouvy podle článku IV. této smlouvy bez písemného souhlasu budoucího kupujícího nezmění obsah práv a povinností ve smlouvách a ujednáních, které založily vznik zatížení popsanych výše v tomto odstavci, ani nezřídí k **části pozemku** ve prospěch třetích osob žádná další práva ani **část pozemku** nijak jinak nezatíží, vyjma těch, které bude požadovat budoucí kupující z důvodu realizace stavby, zejména týkající se inženýrských sítí.

2. Budoucí kupující bere na vědomí, že v rámci nájmu společnosti Czech Outdoor s.r.o. jsou na **části pozemku** umístěny dvě stavby pro reklamu, tzn. na dvou místech **části pozemku**, přičemž dále bere na vědomí, že obě nájemní smlouvy byly sjednány na dobu neurčitou, která může být smluvní stranou vypovězena bez uvedení důvodu s šestiměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Dále budoucí kupující bere na vědomí, že v rámci nájmu společnosti JCDecaux, Městský mobiliář, spol. s r.o. je na **části pozemku** umístěn přístřešek pro MHD, přičemž dále bere na vědomí, že nájemní smlouva byla sjednána na dobu neurčitou, která může být smluvní stranou vypovězena bez uvedení důvodu s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Žádná jiná nájemní či pachtovní práva na **části pozemku** nevážnou.
3. Smluvní strany se dohodly, že bude-li budoucí kupující požadovat z důvodu realizace stavby na **části pozemku**, odstranění některé ze staveb pro reklamu z části pozemku nebo přístřešku MHD, což v důsledku znamená skončení konkrétního smluvního vztahu sjednaného na základě určité nájemní smlouvy uvedené v odst. 1. tohoto článku této smlouvy, doručí budoucí kupující budoucímu prodávajícímu žádost k vypovězení nájemní smlouvy, a budoucí prodávající nájemní vztah vypoví.
4. Budoucí kupující prohlašuje, že měl možnost prohlédnout si před uzavřením této smlouvy **část pozemku**, seznámit se s jejím stavem a této možnosti využil. Budoucí kupující přejímá **část pozemku** se všemi součástmi a příslušenstvím, a prohlašuje, že je mu dobře znám její stav a **část pozemku** bez výhrad do užívání na základě této smlouvy přijímá.
5. Budoucí kupující se zavazuje zaplatit budoucímu prodávajícímu náklady na pořízení znaleckého posudku č. 046201/2023 ze dne 16. 8. 2023 ve výši 18.150 Kč vč. DPH (slovy: osmnáct tisíc jedno sto padesát korun českých), a to bankovním převodem na základě faktury vystavené v elektronickém formátu pdf budoucím prodávajícím k refundaci shora uvedených nákladů se splatností třiceti dní ode dne jejího doručení budoucímu kupujícímu e-mailem na adresu [REDACTED]

IV.

1. Budoucí prodávající je povinen zajistit vydání souhlasu s dělením pozemku parc. č. 96/42 v k. ú. Michle, obec Praha, Odborem stavebním Úřadu městské části Praha 4 a zajistit vyřazení **části pozemku** z obecně závazné vyhlášky č. 5/2011 Sb. HMP o místním poplatku za užívání veřejného prostranství. O provedení příslušných úkonů se budoucí prodávající zavazuje bezodkladně písemně informovat budoucího kupujícího.
2. Smluvní strany se zavazují uzavřít vlastní kupní smlouvu nejpozději do 90 dnů od vydání souhlasu s dělením pozemku parc. č. 96/42 v k. ú. Michle, obec Praha Odborem stavebním Úřadu městské části Praha 4 a vyřazení z obecně závazné vyhlášky č. 5/2011 Sb. HMP o



místním poplatku za užívání veřejného prostranství, podle toho, která skutečnost nastane nejpозději.

3. Návrh kupní smlouvy je nedílnou přílohou této smlouvy jako příloha č. 3.

V.

1. Budoucí prodávající prohlašuje, že záměr prodat v čl. I. odst. 2. této smlouvy uvedenou nemovitou věc byl pod poř. č. ZP 12/2023 zveřejněn od 6. 9. 2023 do 9. 10. 2023 tak, jak ukládá ust. § 36 odst. 1 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, na úřední desce budoucího prodávajícího a zveřejněn byl též elektronicky. Úplatný převod byl schválen usnesením Zastupitelstva městské části Praha 4 č. 9Z-2/2024 ze dne 20. 3. 2024.
2. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí občanským zákoníkem, v platném znění.
3. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž po oboustranném podpisu smlouvy budoucí prodávající obdrží dva a budoucí kupující jeden.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí budoucí prodávající.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz této skutečnosti připojují své podpisy.

Přílohy: č. 1 geometrický plán č. 3563-121/2022
č. 2 situační plán, podkladová studie ke změně ÚP z 04/2022
č. 3 návrh kupní smlouvy
č. 4 plná moc místostarosty Filipa Váchy
č. 5 souhlas vlastníka pozemku na situaci, dle ustanovení § 184a zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, ke stavebnímu záměru „Polyfunkční budova ORION“
č. 6 kopie ručitelského prohlášení mateřské společnosti budoucího kupujícího

29. 04. 2024

V Praze dne

za budoucího prodávajícího:

Filip Vácha
místostarosta
v plné moci

V Praze dne 11. 4. 2024

za budoucího kupujícího:

Radim Passer
předseda představenstva

Příloha č. 1

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav					Nový stav								
Dle čísla pozemku p.č. listu	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Dle čísla pozemku p.č. listu	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²			ha	m ²				Di přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Di přechází z pozemku označeného v evidenci	Číslo listu vlastnický	Výměra čtu
96/42	21	15	ostatní plocha	96/42	20	52	ostatní plocha		0				
				96/139		63	ostatní plocha		0	96/42	1553		63
	21	15				21	15						

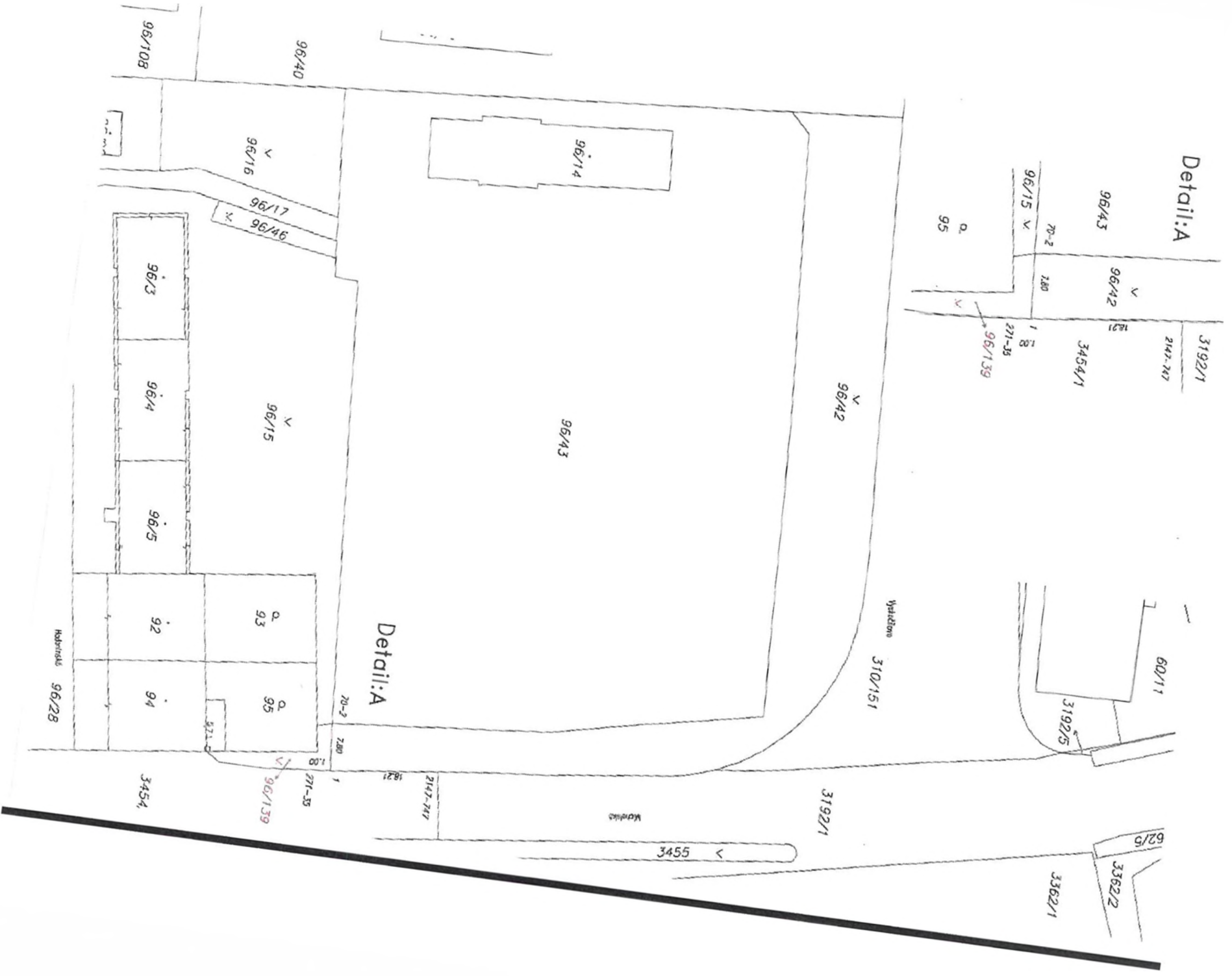
Seznam souřadnic (S-JTSK)

Č. bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Poznámka
	Y	X	kód kv.	
1	740663.42	1047771.14	6	barva
70-2	740671.18	1047777.63	3	sl. plotu
271-35	740663.50	1047778.14	3	barva
2147-747	740665.54	1047759.07	6	barva

572 □

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský úřad:		Státní úřad zeměměřičský úřad:	
	jméno příjmení: [redacted]	číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských úřadů: 1703/1997	jméno příjmení: [redacted]	číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských úřadů: 1703/1997
	Dne: 14.8.2023	Číslo: 73/2023	Dne: 21.8.2023	Číslo: 56/2023
	Věrohodnost a přesnost odpověď právním předpisům.		Tento státní úřad odpovídá geometrickému plánu a souřadnicím bodů určenému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: [redacted]	Katastrální úřad souhlasí s odělováním pozemků.		Dělníci státního úřadu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 3563-121/2022	[redacted]		[redacted]	
Okres: -	[redacted]		[redacted]	
Obec: Praha	[redacted]		[redacted]	
Kat. území: Měcholce	[redacted]		[redacted]	
Mapový list: Praha 6-343	[redacted]		[redacted]	
Zosvědčení vztahů mezi pozemky bylo poskytnuto možností stanovenou v § 136 odst. 2 písm. b) zákona č. 172/2008 Sb., o katastru nemovitostí ČR, ve znění pozdějších předpisů.				
barva na obrub., sl. plotu				





AF
ARCH.



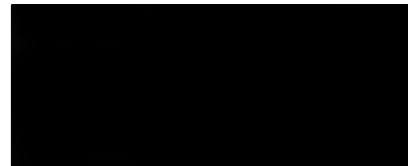
1 | IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

1.1 | ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název stavby: polyfunkční budova Orion
Objedvatel: North Star Centre - Blich House, a.s.
IČ 2619922/8
Datum: Žalovská 1525/1, 140 00 Praha 4 - Měcholc
04/2022
Místo: Praha 4 - Měcholc

1.2 | ZPRACOVATELÉ DOKUMENTACE

Zpracovatel:



Autoritý výřez:



Spolupráce:

Spolupráce - doprava: Astafer DUA, s.r.o.

Šaldova 408/30
166 00 Praha 8

2 | NOVÁ STRATEGIE V ÚZEMÍ - VOLUMETRICKÁ STUDIE

Doklad o zemité době procesů změny územního plánu území se rozkládá na výhledový koncept urbanistického celku BB Centru, který obsahuje soubor staveb, včetně z nichž jsou administrativní budovy, ale jsou zde zastoupeny i obytné typology, občanská vybavenost a služby.

V průběhu procesu změny územního plánu došlo na základě dialogu o urbanistickém řešení a to i v kontextu s vlastními a využitím dalších pozemků k zásadnímu diskuzním ústavním procesům, které vyústily do vytvoření nového řešení pro dořešovací území.

Základní premisou se stala podmínka korigovat v této části konceptu, rozdílné urbanistické řešení se nachází pouze na pozemku dle pozemků ale aktuálního vlastnictví, ale přizpůsobit z hlediska všech dočasných pozemků, včetně pozemků města.

Nové řešení vytvořilo podmínky pro výrazně odlišné vzhlední řešení území Vysokého do podoby plně přizpůsobené potřebám a vzhledem k existujícím hodnotám v území.

Cloněným cílem Volumetrické studie bylo rozhodnutí o přístupu k pozemkům Městské části Praha 4 v souvislosti s předemné změny, stanovení regulačních principů a zprůměrní řešení pro došlý celkový území.

Především Volumetrické studie bylo stanovení zkoumání rozsahu zástavby, způsobu zapojení pozemků městské části do budoucí zástavby a z toho vyplývající uvažované kapacity v území. Dále to bylo stanovení omezení pro nově přídělnou kapacitu bytové funkce a administrativní funkce a přímé nastavení výhledových hladin, vycházejících z klasické hierarchie ulic Michálské a Vysoké.

Pro přímější nastavení urbanistických principů a vzhledem k významu a komplexnosti místa, byla od počátku postupováno v několika variantách, které na základě připomínek a přetváření dočasných územních podmínek umožnily vyvíjet výhledový koncept Urbanistické studie. Tím byly pro další postup navrženy hlavní urbanistické principy - výhledová hladina, úroveň záry, kapacity, přeporce funkčního využití, dopravní obsluha a řešení veřejného prostoru - městského prostředí.

Tato ucelená území je charakteristické především základní výhledovou hladinou orientující místo do šesti nadzemních podlažích. Výhledová hladina je doplněna doplněním na exponovaných místech (budova sídlová, plánovaný záměr ve Vysoké ulici - polifunkční budova na rohu ulic Vysoké / Železná / Jarmická - Mla), kde výhledový záměr vyvíjí buď náročně nebo se uvažuje stavbou. Obecně se výhledová úroveň zástavby zvedá směrem k Mladé S. včetně a sídla a výhledovým směrem - do Mladé, kde jsou přideány bytové domy a v menší míře i individuální bytlení.

Předkládaný záměr reaguje na dva skutečnosti opakovaným zřetělením změny výhledové úrovně v lokalitě, ale současně i přetvářením na nižší předložené výhledové úrovně před proslavení Michálské - Vysoké ulice. Je tedy požadováno šesti nadzemních podlažích v ulici Vysoké a s pěti v polifunkční ulici Michálské (vše včetně výhledové hladiny ulic).

Jako si všichni, že předkládaný urbanistický koncept zásadně podmiňuje výhledový majetkových vztahů.

Urbanistický koncept území: prozatím uvažované jako Orion představuje formu sociálního městského bloku složeného zvláště ze dvou částí - bytové (nižší 5.NP) a administrativní (vyšší 9.NP). Charakteristickým prvkem tohoto bloku je potřeba jeho části bezbariérově propojovat pro veřejnosti a členitě modelovat celého objemu v odstupňovaných výhledových úrovních s ohledem na koncept územního prostředí. Mezi uvažovanými bytovými objekty v Michálské ulici a Orionem jsou navrženy nové počítací plochy oboustranné jako nový vstup do sídla území, k Parku Brumlovka. Uvnitř urbanistického bloku jsou další veřejné plochy malé plošnosti. V parteru podél ulic Vysoké ulice a Michálské jsou navrženy obchody a restaurace. Součástí navrhovaného řešení je také dokončení městského charakteru prostřednictvím masívu budovy Delta a uvažovaným Orionem, je zde umožněn důležitý barevný pohyb pářících formou rampy (travnatá plocha) a obytného schodu (k městské části Brumlovka). To je doplněno ještě další garážové plochy přechodu s využitím existujícího ve veřejném prostoru Orionu.

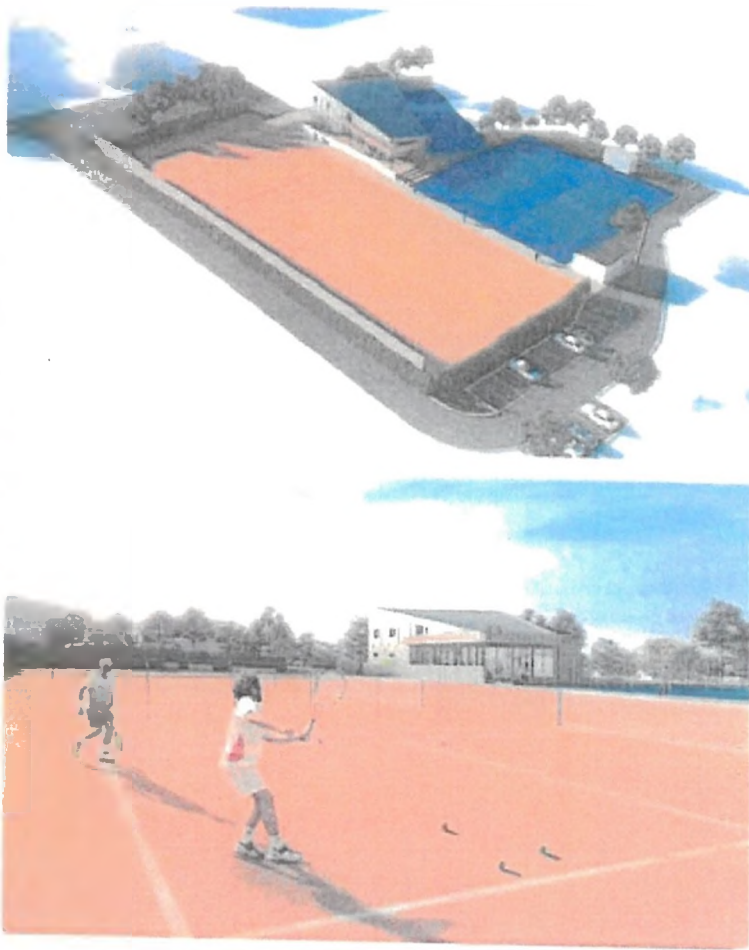
Z hlediska funkčního uspořádání je v BB Centru patrná převaha administrativních budov podél hlavních komunikací. Objekty tak tvoří bariéru proti území bytovou zástavbu, ale současně je pro rovnováhu v území vhodné doplnění bytovou částí v chráněných pozicích městského bloku, dle uvažované bytlení v lokalitě je zřetelné. Proto jako v území částí bloku, se vztáhá na Společenské centrum Brumlovka, navrhli i bytovou část orientovanou do parku. Multifunkční sídlo lokalit, ve které je zastoupena občanská vybavenost (škola, školka, veřejná místnost centrum Brumlovka), by tedy byla posílena, skutečně multifunkčním by se stal i jedinečný urbanistický blok. Doplnění a obchody a služby podél hlavních ulic je zde zaměřeno.

3 | DOSAŽENÉ KAPACITY

Navrhovaná hrubá podlažní plocha celého objektu je 23.000 m². Z toho 16.500 m² tvoří plocha kancelářská, 9.500 m² bytlení a 2.000 m² obchody. V objektu je navrženo 460 parkovacích stání pro kanceláře, bytlení a obchody včetně veřejného parkingu. Vjezd pro kanceláře a zvláště pro je navržen z ul. Vysoké ulice systémem „svaz pravo“, pro výjezd 50 % kapacity kanceláří a pro vjezd a výjezd veřejných dopravních bytlení je využití třívoňový aparát budovy Delta formou napojení T+R vjezdů v 1.PP budovy Delta, resp. mezaninu 1.PP navrhované objektu.



Project Name
000 ORION

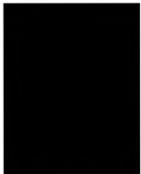
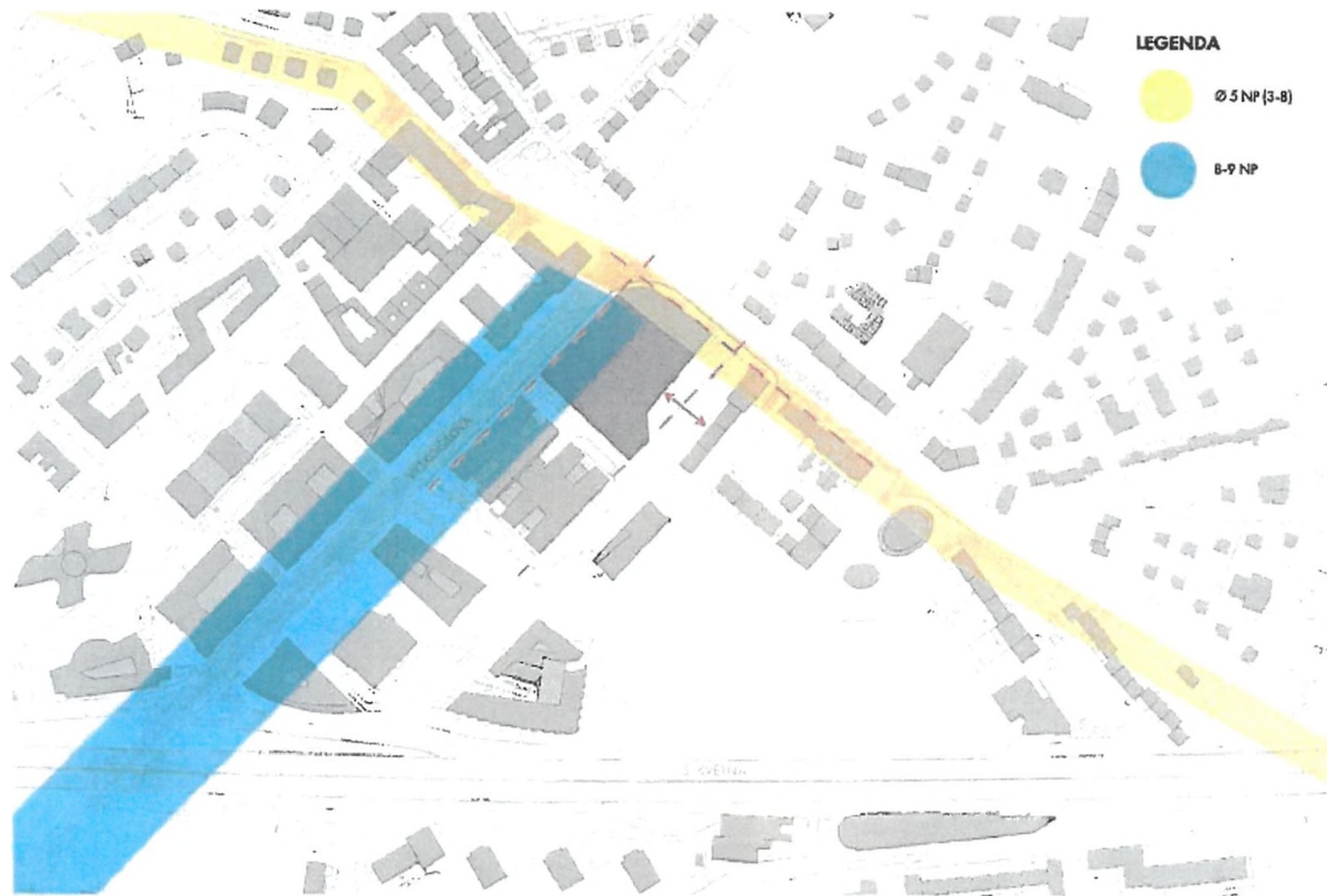


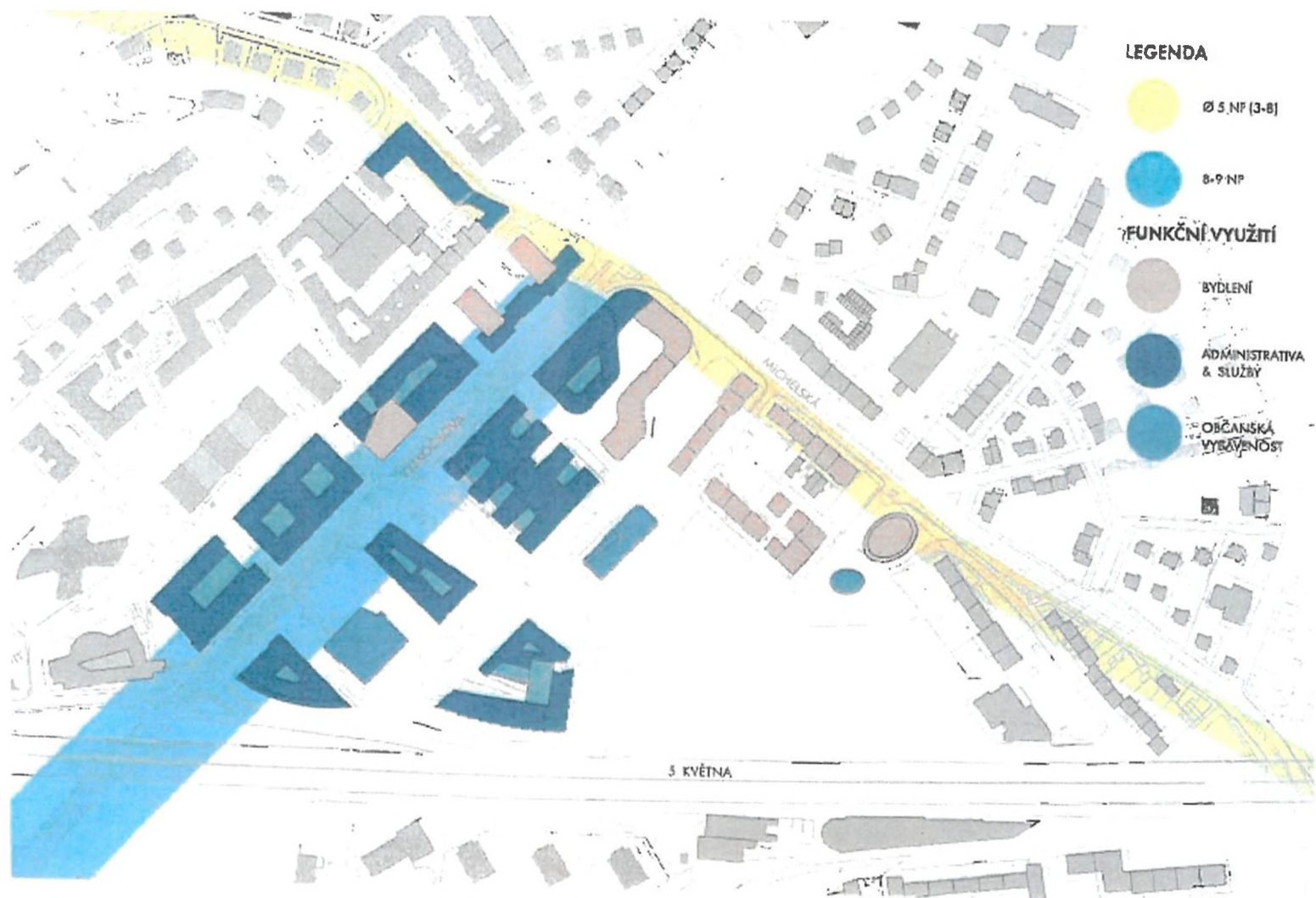
Visualisation
TENNIS MICHLE

Architecture
POOKLAD PRO STUDI

Architectural and Photo
11/2018

Plan and Photo
NO SCALE





AFARCH

POLYFUNKČNÍ BUDOVA BRNO

PODEKLADOVÁ STUDIE - 04/2010

FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEVÍ

M 1:2500

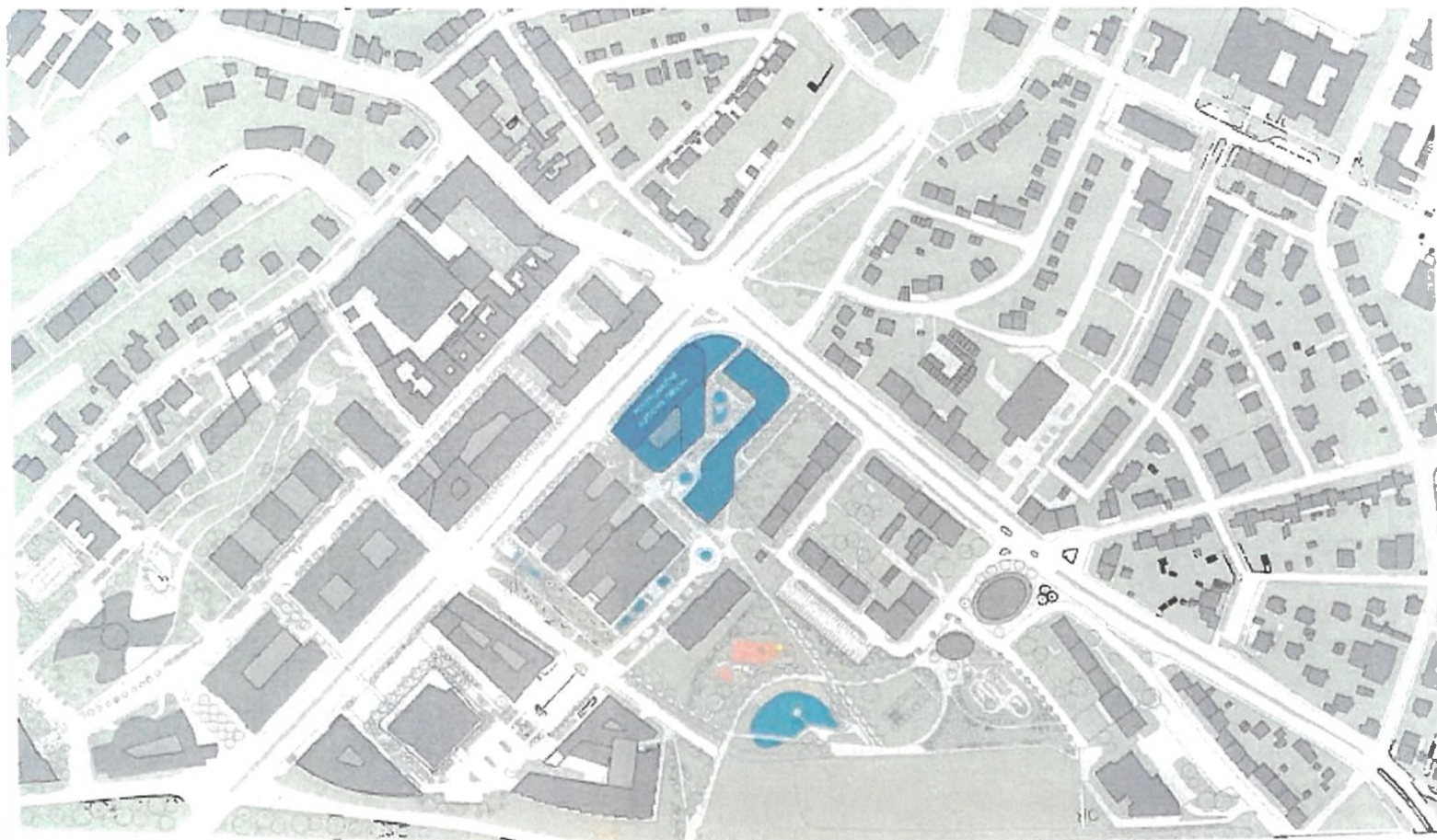




LEGENDA

- HORIZONT PANKRÁČKÉ PÁNE
- HORIZONT BŘ. CENT. A ULICE S. KVĚTNA
- HORIZONT ULICE MICHELSKÁ
- City Fragment
- City Primer





AFARCH

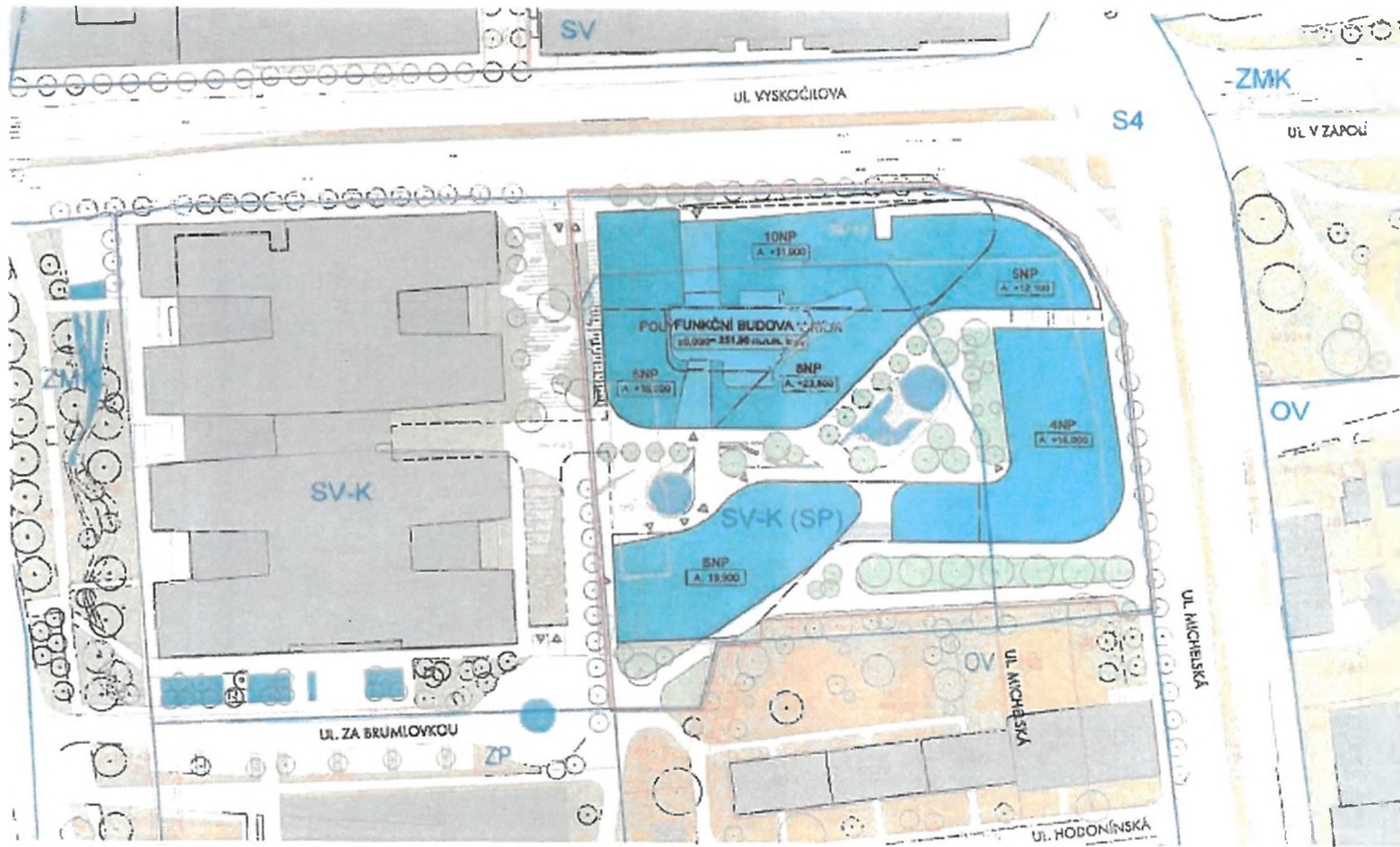
| POLYFUNKČNÍ BUDOVA ORION

| PODKLADOVÁ STUDIE - 04/2022

| SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ - STÁVAJÍCÍ STAV ÚZEMÍ

| M 1:2500





LEGENDA

HNANICE POZEMKU STAVBY	M. VÝŠNÍ ÚP. OB. ENT. - POLYFUNKČNÍ BUDOVA ORION (LADY)	ADAMKOVICHO PĚŠÍ	ZELEŇ VE FUNKČNÍ PLOŠE	STROMY NOVÉ
ČERTEŽNÍ PLÁN	OBVYS. HORIZONTÁLNÍ ČÁSTI OB. ENT. U	ADAMKOVICHO POŠTODVŮR	ZELEŇ KAP. FUNKČNÍ PLOŠKY	STROMY STÁVAJÍCÍ
KATASTR. NEMOV. VĚCÍ	OBVYS. PODOZEMNÍ ČÁSTI OB. ENT. U	OBLIČNÉ ZASTAVBA	VOVNÍ PRVKY	VSTUPY / VÝSTUPY

AFARCH

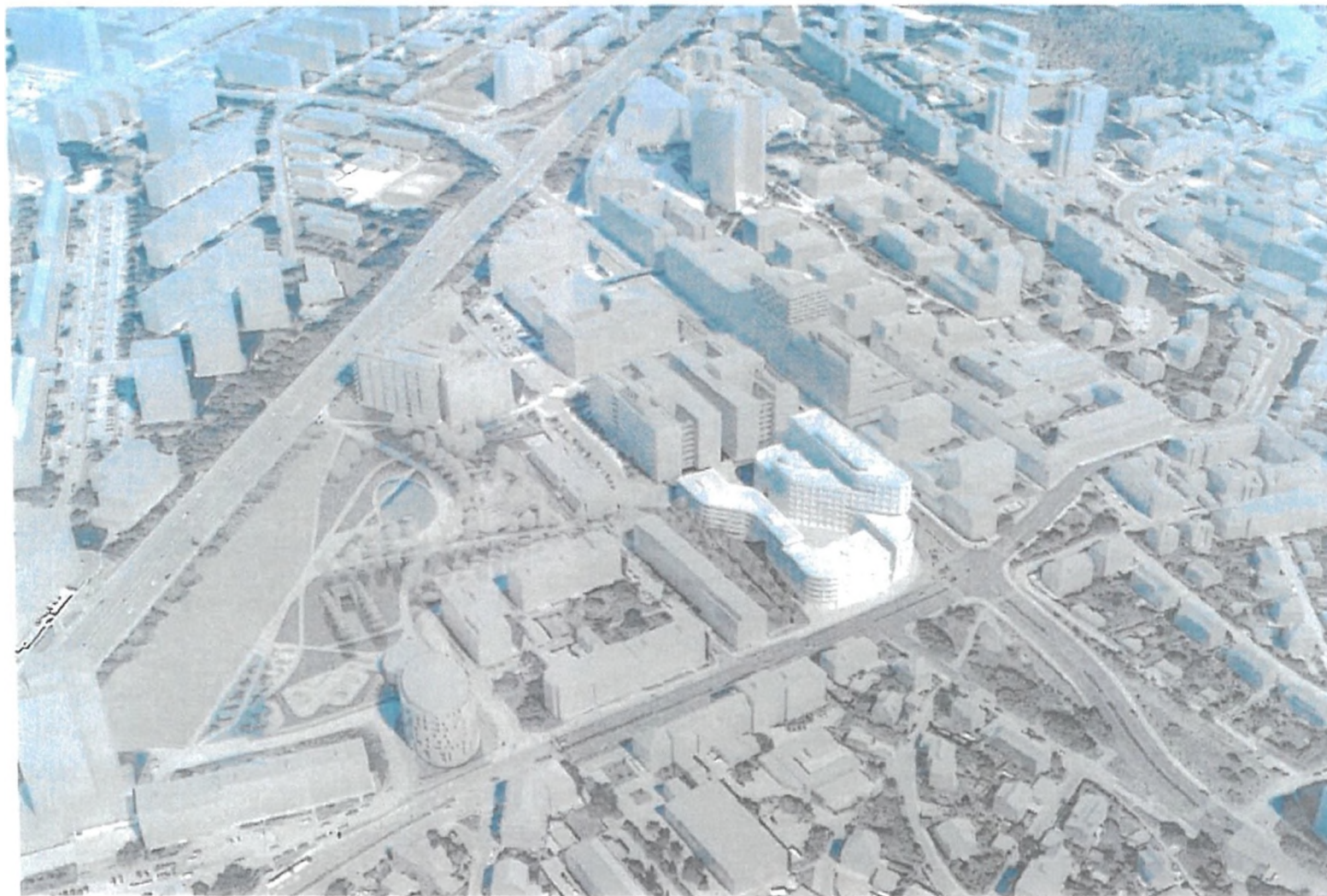
POLYFUNKČNÍ BUDOVA ORION

PODKLADOVÁ STUDIE - 04/2022

SITUACE - ZASTAVOVACÍ

M 1:750



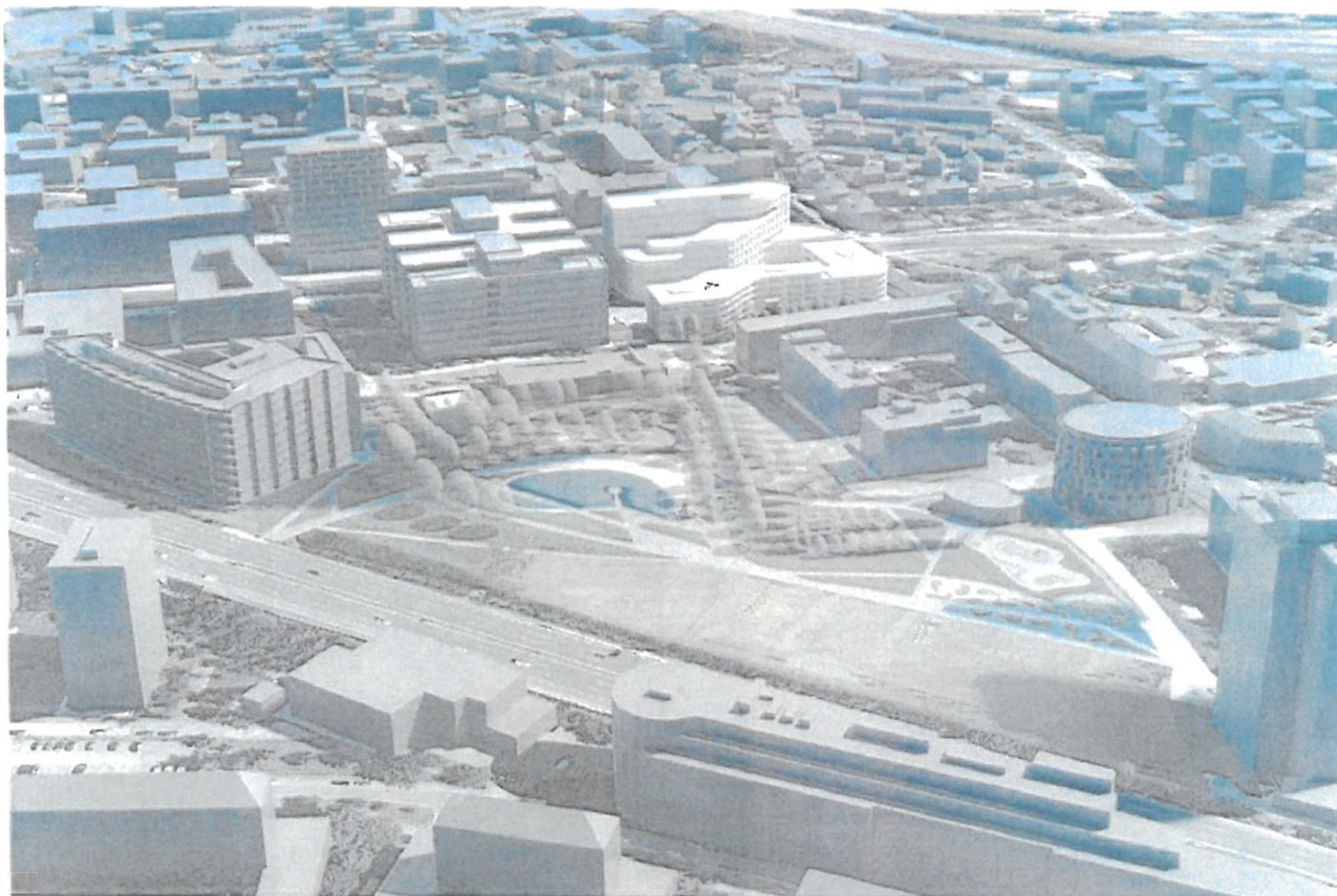


AFARCH

POLYFUNKČNÍ BUDOVA ORION

PODKLADOVÁ STUDIE - 04/2022

NAHLEDOVÁ PERSPEKTIVA BBC - OD UL. MICHELSKÁ

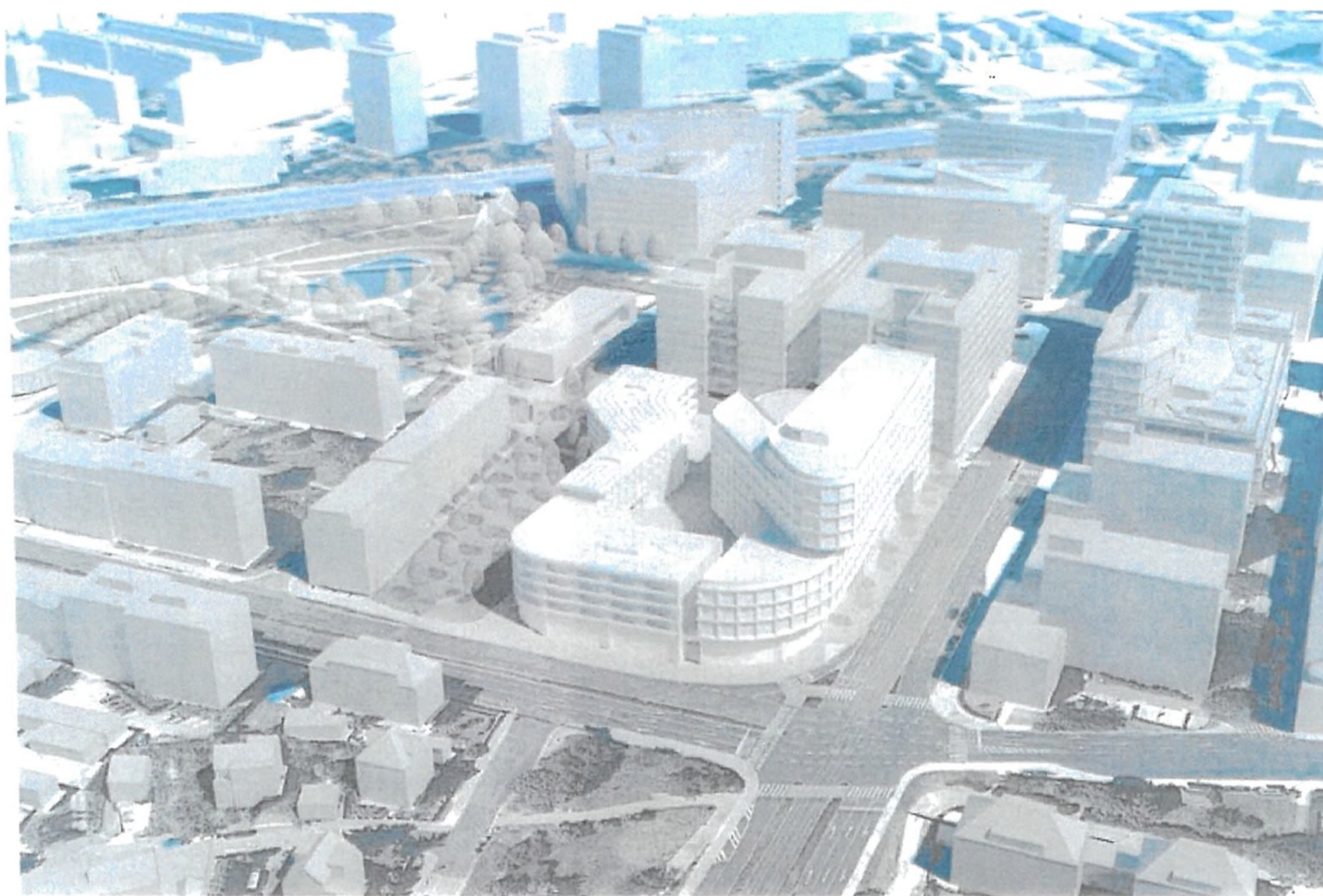


AFARCH

| POLYFUNKČNÍ BUDOVA OTION

| PODKLADOVÁ STUDIE - 04/2022

| NADHLEDOVÁ PERSPEKTIVA - OD UL. 5. KVĚTNA



AFARCH

| POLYFUNKČNÍ BUDOVA ORION

| PODKLADOVÁ STUDIE - 04/2022

| NADHLEDOVÁ PERSPEKTIVA - KŘIŽOVATKA MICHELSKÁ / VYSKOČILOVA



AFARCH

| POLYFUNKČNÍ BUDOVA ORION

| PODKLADOVÁ STUDIE - 04/2022

| POHLED Z KŘIŽOVATKY MICHELSKÁ / VYSOKÉHOLETOVA



AFARCH

| POLYFUNKČNÍ BUDOVA ORION

| PODKLADOVÁ STUDIE 04/2022

| POHLED Z ULICE MICHELSKÁ



AFARCH

POLYFUNKČNÍ BUDOVA ORION

PODKLADOVÁ STUDIE - 04/2022

POHLED Z ULICE ZA BRUMLOVKOU



AFARCH

! POLYFUNKČNÍ BUDOVA ORION

| PODKLADOVÁ STUDIE - 04/2022

| VNITŘNÍ PROSTŘEDÍ PIAZZETTY



AFARCH

POLYFUNKČNÍ BUDOVA ORION

PODKLADOVÁ STUDIE - 04/2022

VNITŘNÍ PROSTŘEDÍ PIAZZETTY

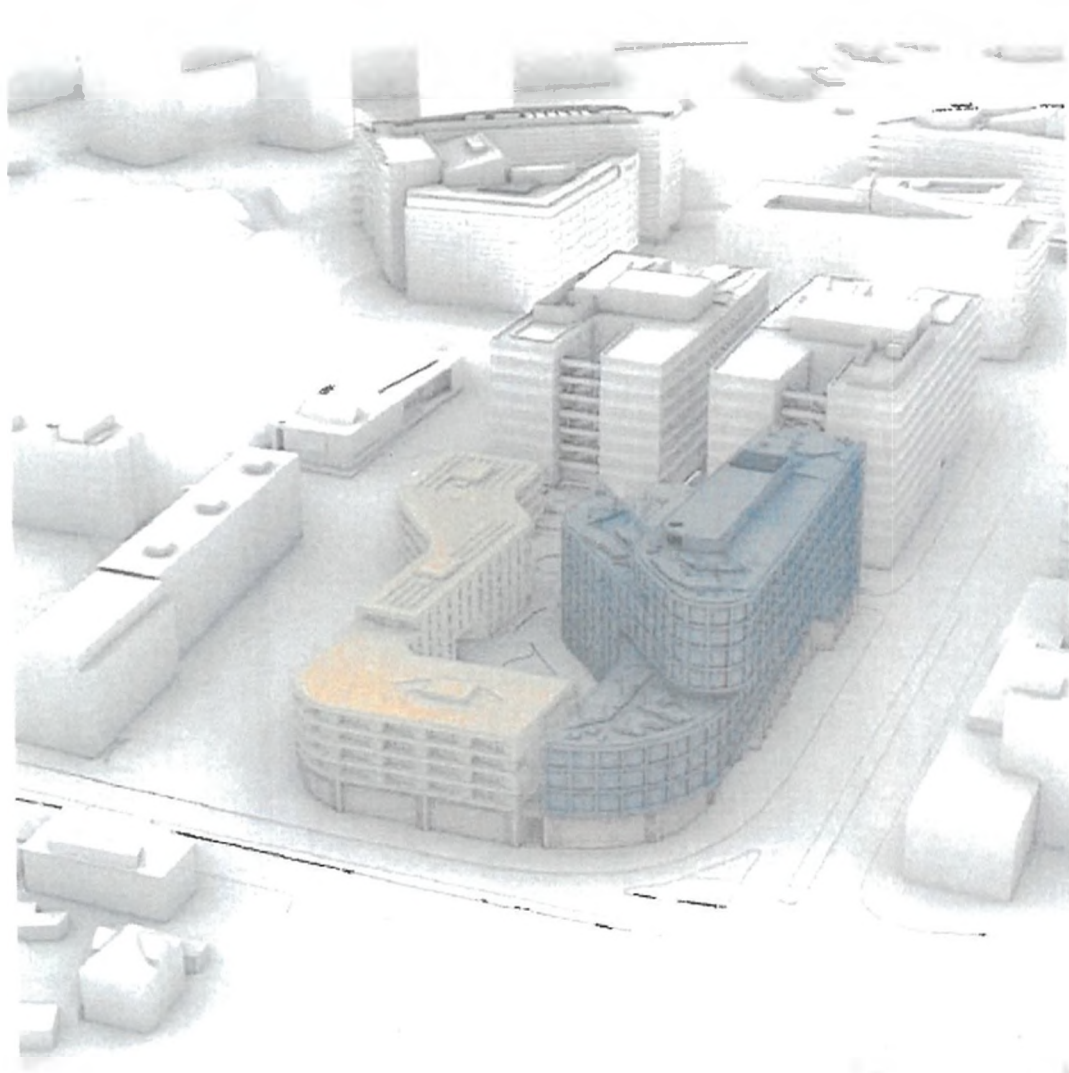


AFARCH

POLYFUNKČNÍ BUDOVA ORION

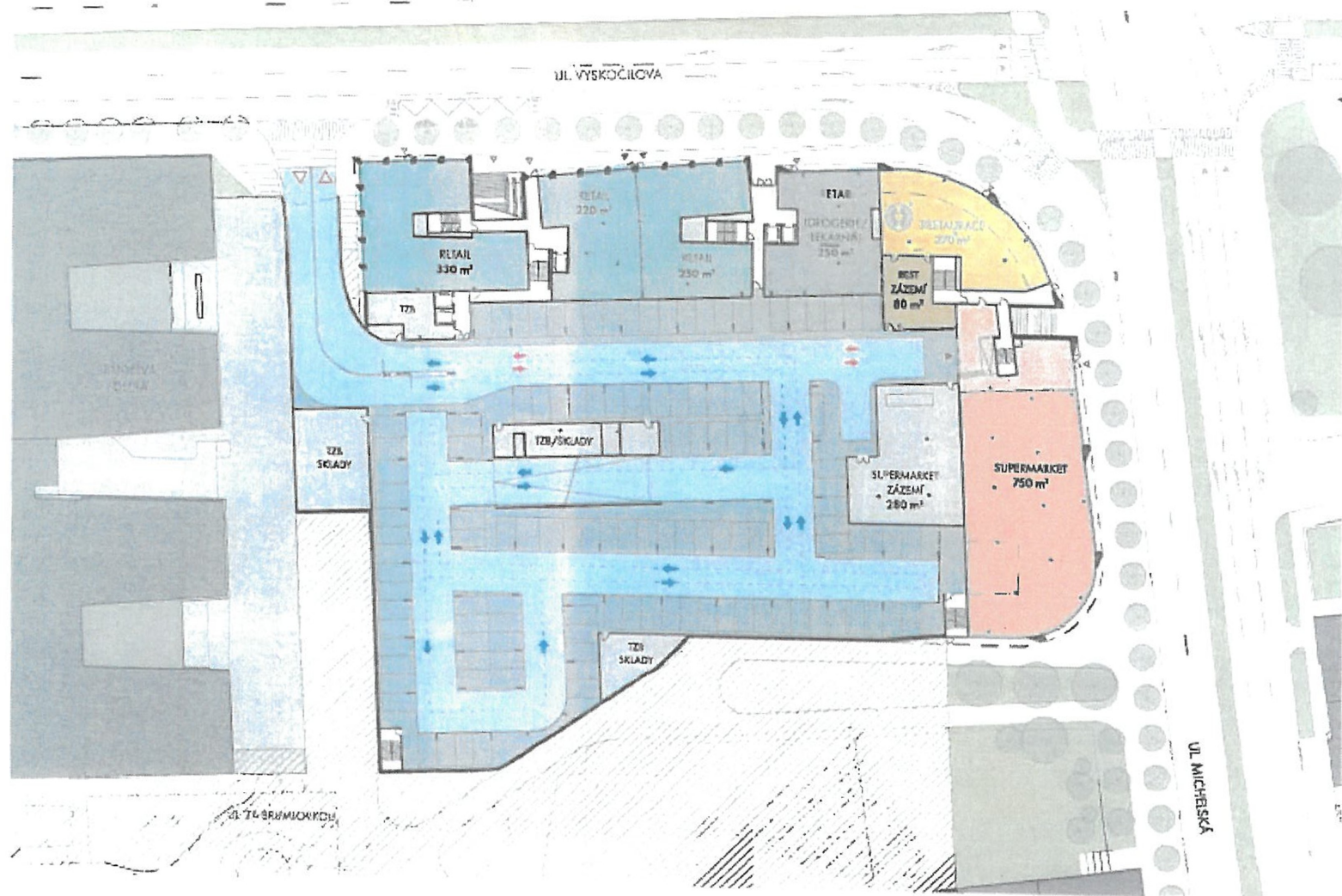
PODKLADOVÁ STUDIE - 04/2022

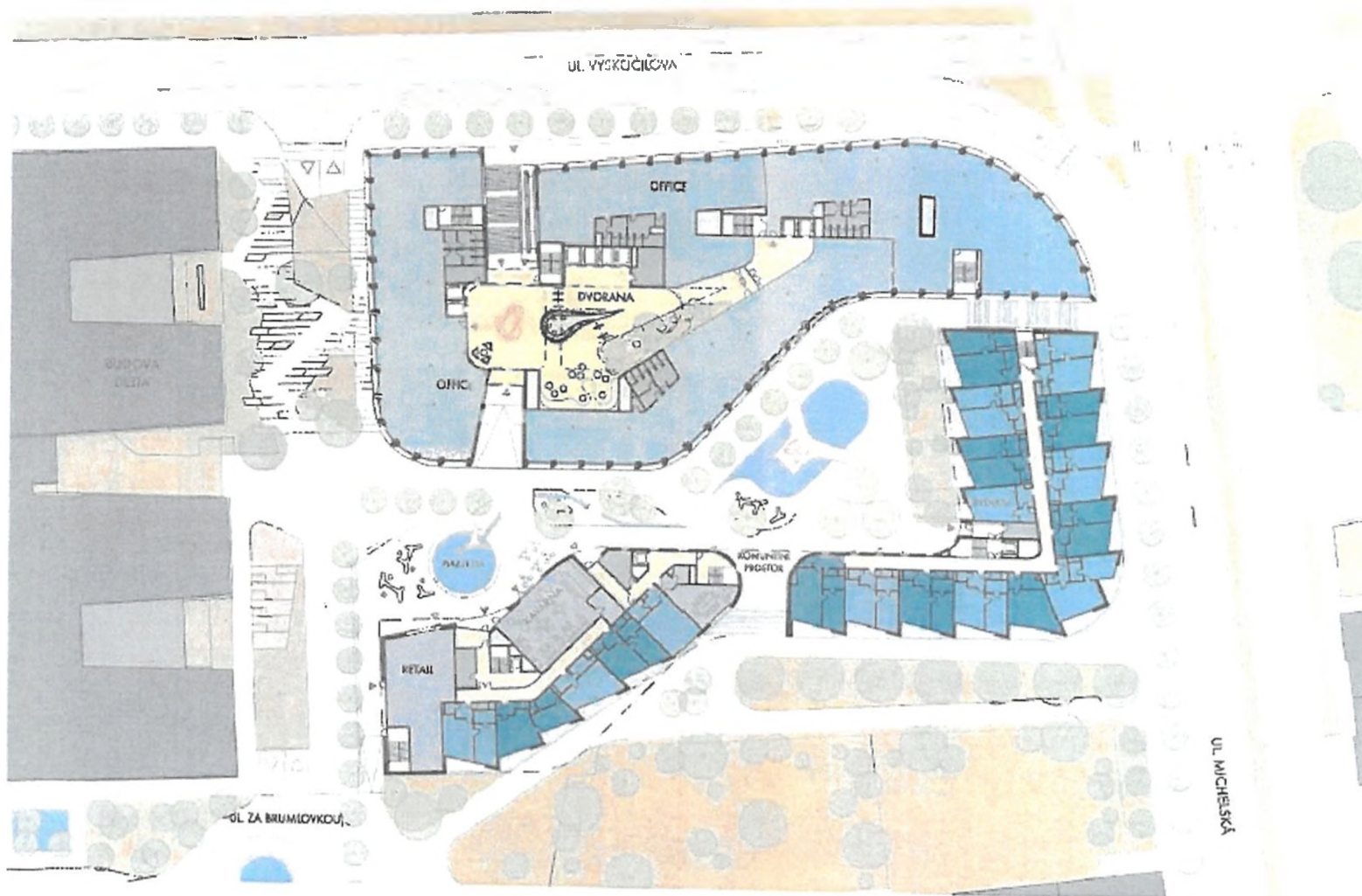
PROSTOR U BUDOVY DELTA



ORIENTAČNÍ KAPACITY

	HPP OFFICE	16 500 m ²
	HPP BYTY (119 BYTŮ)	9 500 m ²
	HPP RETAIL	2 000 m ²
HPP CELKEM		28 000 m²
PARKING		480 PS





AFARCH

POLYFUNKČNÍ BUDOVA ORION

PODKLADOVÁ STUDIE - 04/2022

PŮDOKRYŠ 2.NP - PARTER V ÚROVNI UL. ZA BRUMLOVKOU

M 1:500





AFARCH

POLYFUNKČNÍ BUDOVA ORION

PODKLADOVÁ STUDIE - 04/2022

PŮDORYS 4.NP

M 1:500







Radniční dvůr



AFARCH

KONKURNČNÍ ARCHITEKTURA

OBJEKTOVÁ STUDIE - 04/2022

ŘEŠENÍ VE ZÁK. PŘEDPISYŠK. VYKONÁVÁNÍ

str. 13/30





KUPNÍ SMLOUVA

(dále jen „smlouva“)

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely v souladu s ust. § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), a dle usnesení Zastupitelstva městské části Praha 4 č. 9Z-2/2024 ze dne 20. 3. 2024 tyto smluvní strany:

městská část Praha 4

se sídlem Praha 4, Antala Staška 2059/80b, PSČ 140 46

IČO: 00063584

DIČ: CZ00063584

zastoupená Filipem Váchou, místostarostou, na základě plné moci ze dne 19. 4. 2023

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

na straně jedné a dále jen „prodávající“

a

BB C Orion, a.s.

spis. zn. B 12907 vedená u Městského soudu v Praze

se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00

IČO: 28199278

DIČ: CZ28199278

zastoupená Radimem Passerem, předsedou představenstva

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

na straně druhé a dále jen „kupující“

dále společně označeni také jako „smluvní strany“ či „strany“

I.

1. Prodávající prohlašuje, že pozemek parc. č. 96/42 o výměře 2115 m², ostatní plocha, zeleň, památkově chráněné území, zapsaný Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrálním pracovištěm Praha na LV 1553 pro k. ú. Michle a obec Praha (dále jen „**pozemek**“) je ve vlastnictví obce hlavního města Prahy, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 00064581, a dle § 19 odst. 1 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, a na základě vyhl. hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, v platném znění, byl svěřen městské části Praha 4.

Prodávající prohlašuje, že při nakládání se svěřeným majetkem vykonává všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhoduje, s výjimkou ust. § 18 cit. vyhlášky HMP, o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu.

2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku parc. č. 96/42 k. ú. Michle, obec Praha číslo 3563-121/2022, vyhotoveným společností Stavební geologie - Geometra spol. s r.o., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 20, PSČ: 140 00, IČO: 41194128, potvrzeným Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha dne 21. 8. 2023 pod č. PGP-

3549/2023-101 (dále jen „**geometrický plán**“), byl z pozemku parc. č. 96/42, k. ú. Michle, obec Praha oddělen pozemek parc. č. 96/42 o výměře 2052 m², ostatní plocha, zeleň (dále jen „**část pozemku**“). Geometrický plán je nedílnou přílohou této smlouvy jako příloha č. 1.

3. Úřad městské části Praha 4, odbor stavební, vydal souhlas s dělením pozemku parc. č. 96/42, k. ú. Michle dne.... pod č.j.:....
4. Strany shodně prohlašují, že v souladu se Smlouvou o spolupráci č. SML/2023/0557/OKAS uzavřenou dne 16. 5. 2023 mezi prodávajícím a kupujícím a na základě Smlouvy o budoucí smlouvě kupní č. uzavřené dne mezi prodávajícím jako budoucím prodávajícím a kupujícím jako budoucím kupujícím (dále jen „**smlouva budoucí**“), bude na **části pozemku** vybudována kupujícím část stavby s názvem „Polyfunkční budova ORION“ (dále jen „**stavba**“) realizovaná v rámci stavebního záměru stejného názvu, jak uvedeno výše, na nároží křižovatky Vyskočilova /Michelská.

II.

1. Prodávající převádí na kupujícího vlastnické právo k **části pozemku**, tj. k pozemku parc. č. 96/42 v k. ú. Michle, obec Praha, se všemi součástmi a příslušenstvím, v rozsahu, jak je dosud držel a užíval, resp. byl oprávněn držet a užívat a ve stavu, v jakém se ke dni uzavření této smlouvy nachází, a **část pozemku** kupujícímu předává a kupující tuto **část pozemku** přebírá a zaplatí kupní cenu dle čl. III. této smlouvy.

III.

1. Prodávající a kupující se v souladu s článkem II. odst. 1. bod A.1., A.2., A.3. a A.4. smlouvy budoucí dohodli na kupní ceně v částce (slovy: korun českých) bez DPH. Ke kupní ceně bude připočtena DPH v aktuální zákonné výši.

Celková kupní cena tedy činí (slovy: korun českých) vč. ... DPH.

Tato kupní cena je konečná.

2. Kupující se zavazuje uhradit prodávajícímu kupní cenu takto:
 - a) první část kupní ceny ve výši 47.000.000 Kč (slovy: čtyřicet sedm milionů korun českých) bez DPH, tj. 56.870.000 Kč (slovy: padesát šest milionů osm set sedmdesát tisíc korun českých) vč. 21% DPH, jako zálohu na platbu kupní ceny, zaplatil kupující prodávajícímu dle smlouvy budoucí ve dvou splátkách následovně: (a) část první části kupní ceny ve výši ve výši 5.770.413,22 Kč bez DPH, tj. 6.982.200 Kč vč. DPH v sazbě 21% k datu ... započtením na jistotu ve výši 6.982.200 Kč složenou na účet prodávajícího dne 4. 10. 2023 a (b) zbývající část první části kupní ceny ve výši 41.229.586,78 Kč bez DPH, tj. 49.887.800 Kč vč. DPH v sazbě 21% dne
 - b) případnou druhou část kupní ceny vznikne-li doplatek, jako doplatku kupní ceny dle čl. II odst. A.2. a A.3. Smlouvy budoucí, se kupující zavazuje uhradit jednorázově bankovním převodem, do třiceti (30) dnů od účinnosti kolaudačního souhlasu stavby. Prodávající vystaví daňový doklad na druhou část kupní ceny k datu přijetí platby a doručí kupujícímu do 15 dnů od data zdanitelného plnění. Závazek kupujícího uhradit výše uvedený doplatek bude ke dni uzavření této smlouvy zajištěn ručením (ručitelským prohlášením) mateřské společnosti kupujícího, společností PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963, jehož kopie je nedílnou přílohou této smlouvy jako příloha č. 4.

Datem zdanitelného plnění u převodu části pozemku dle této smlouvy je den předání nemovité věci nabyvateli do užívání nebo dnem doručení vyrozumění, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva, a to tím dnem, který nastane dříve, dle §21 odst. (2) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Prodávající vystaví k datu zdanitelného plnění konečnou fakturu – daňový doklad na celé plnění, od kterého budou odečteny uhrazené zálohy na kupní cenu vyúčtované daňovými doklady k přijatým zálohám. Datem zdanitelného plnění ohledně případného doplatku kupní ceny bude datum účinnosti kolaudačního souhlasu stavby. Konečná faktura – daňový doklad a daňový doklad na doplatek kupní ceny budou obsahovat předepsané náležitosti podle § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, a jako číslo objednávky budou mít uvedeno číslo této smlouvy a prodávající je doručí kupujícímu do 15 dnů od data zdanitelného plnění. Konečná faktura bude vystavena v elektronickém formátu .pdf a bude zaslána kupujícímu e-mailem na adresu [REDACTED]

3. Úhradou kupní ceny se pro účely této smlouvy rozumí připsání příslušné peněžní částky na účet prodávajícího.

IV.

1. Pro případ prodlení s úhradou kupní ceny je prodávající oprávněn od kupujícího požadovat úroky z prodlení dle ust. § 1970 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen občanský zákoník).
2. Pokud kupující nesplní svůj závazek k úhradě kupní ceny dle podmínek této smlouvy, a to ani po písemné výzvě doručenou zásilkou na adresu kupujícího do třiceti dnů od doručení výzvy, je prodávající zároveň oprávněn od této smlouvy odstoupit. V případě realizace práva odstoupení od kupní smlouvy se kupující zavazuje, že ponese veškeré náklady a výlohy s tím spojené, tj. zejména výlohy za znalecké posudky, kolky, poplatky a náklady řízení ve věci opětovného nabytí vlastnického práva k převáděné části pozemku prodávajícím.
3. Pro případ prodlení s úhradou kupní ceny sjednává se konečně smluvní pokuta ve výši 0,3% z dlužné částky za každý byt jen započatý den prodlení.

V.

1. Kupující prohlašuje, že si **část pozemku** prohlédl, je mu dobře znám její stav a **část pozemku** bez výhrad do svého vlastnictví přijímá.
2. Prodávající prohlašuje, že žádná jiná osoba nemá k **části pozemku** takové právo, které by rušilo kupujícího při užívání **části pozemku** na základě této smlouvy, s výjimkou věcného břemene ve prospěch společnosti Pražská teplárenská a. s., se sídlem Partyzánská 1/7, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO: 45273600, spočívajícího v oprávnění zřídit a provozovat vedení v pozemku, zřízeného na základě listiny Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona ze dne 25. 9. 2014, zapsaného v katastru nemovitostí pod č. V-63981/2014-101, zákonných věcných břemen nezapsaných v katastru nemovitostí a nájemních vztahů, které jsou blíže popsány v článku III. odst. 1 smlouvy budoucí.

Prodávající dále prohlašuje, že dne 14. 3. 2024 uzavřely společnost Hila Brumlovka, s.r.o., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 26118963 jako budoucí oprávněná a MČ Praha 4 jako budoucí povinná Smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene č. 2024/0118/OOM/MST, k tíži **části pozemku**, za účelem vybudování trasy distribuční sítě VN a NN, tj. umístění kabelů VN a NN, pro napojení dotčeného území, tzn. se stavbou



„Polyfunkční budova Hila“ a se stavbou „Polyfunkční budova ORION“, na elektroenergetickou síť.

VI.

1. Kupující bere na vědomí, že:
 - návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude podepsán ze strany prodávajícího ke dni podpisu této smlouvy.
 - podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí předchází kontrola jeho správnosti a správnosti jeho příloh. Prodávající je povinen zaslat návrh na vklad vlastnického práva a jeho přílohy ke kontrole správnosti na Magistrát hl. města Prahy neprodleně, po jeho oboustranném podpisu. Po navrácení z Magistrátu hl. m. Prahy podá prodávající návrh na vklad vlastnického práva s přílohami do katastru nemovitostí a bez zbytečného odkladu odevzdá kupujícímu potvrzení o provedeném úkonu podání.
2. Náklady spojené s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí nese kupující. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu náklady na pořízení nového znaleckého posudku uvedeného v odst. 1. A.1. a A.2. článku II. Smlouvy budoucí, a to bankovním převodem, ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne účinnosti této smlouvy, a to na základě faktury vystavené prodávajícím k refundaci shora uvedených nákladů.

VII.

1. Smluvní strany se dohodly, že ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí kupující přebírá převáděnou **část pozemku** a je oprávněn vykonávat všechna práva a povinnosti výlučného vlastníka převáděné **části pozemku** včetně práva a povinnosti hospodařit s ní a k tomuto dni na něj přechází i nebezpečí škody na věci.
2. Veškeré náklady, spojené s výkonem těchto práv a povinností hradí kupující. Kupující má právo brát užítky z předmětné **části pozemku**.

VIII.

1. Vlastnictví k převáděné **části pozemku** přechází na kupujícího dnem vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, a to s účinností ke dni podání návrhu na vklad práva katastrálnímu úřadu.

IX.

1. Podle této smlouvy kupní bude proveden vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Praha, Katastrální pracoviště Praha, kde bude nadále jako výlučný vlastník části pozemku parc. č. 96/42 k. ú. Michle, obec Praha zapsán kupující. Účastníci této smlouvy se dohodli, že návrh na vklad opatřený podpisy obou smluvních stran podá prodávající.

X.

1. Prodávající prohlašuje, že záměr prodat část nemovité věci uvedené v čl. I. této smlouvy byl pod poř. č. ZP P 12/2023 zveřejněn od 6. 9. 2023 do 9. 10. 2023 tak, jak ukládá ust. § 36 odst. 1 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, na úřední desce



prodávajícího a zveřejněn byl též elektronicky. Úplatný převod byl schválen usnesením Zastupitelstva městské části Praha 4 č. 9Z-2/2024 ze dne 20. 3. 2024.

XI.

1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí občanským zákoníkem, v platném znění.
2. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž po oboustranném podpisu smlouvy prodávající obdrží dva, kupující jeden a zbývajících jeden je určen pro potřeby řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí prodávající.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz této skutečnosti připojují své podpisy.

Přílohy: č. 1 geometrický plán č. 3563-121/2022
č. 2 souhlas vlastníka pozemku na situaci, dle ustanovení § 184a zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, ke stavebnímu záměru „Polyfunkční budova ORION“
č. 3 plná moc místostarosty Filipa Váchy
č. 4 kopie ručitelského prohlášení mateřské společnosti kupujícího

V Praze dne.....

V Praze dne.....

za prodávajícího:

za kupujícího:

.....
Filip Vácha
místostarosta
v plné moci

.....
Radim Passer
předseda představenstva



Příloha č. 4



městská část Praha 4
Ing. Ondřej Kubín, MBA
starosta

Praha 19.dubna 2023
č. j.: STA/OOM/74/23/OK

PLNÁ MOC

Městská část Praha 4, se sídlem Antala Staška 2059/80b, Praha 4 – Krč, PSČ 140 46, IČ 00063584, zastoupená starostou Ing. Ondřejem Kubínem, MBA.

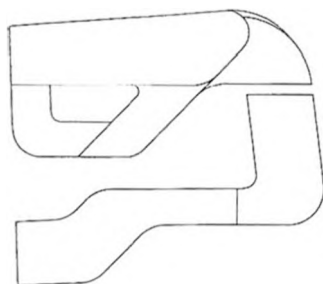
Zmocňuje, na základě usnesení Rady městské části Praha 4 č. 9R- 214/2023 ze dne 19. 4. 2023, Filipa Vácha, místostarostu městské části Praha 4,

aby po dobu výkonu funkce místostarosty městské části Praha 4 a po předchozím rozhodnutí příslušných orgánů městské části Praha 4 právně jednal jménem městské části Praha 4 v oblasti věcných práv a relativních majetkových práv, pokud je předmětem právního jednání nemovitost nebo její správa, a dále aby zastupoval městskou část Praha 4 před správními úřady v řízeních týkajících se nemovitostí. Zejména se jedná o kupní smlouvy, směnné smlouvy, smlouvy o výpůjčce, smlouvy darovací, smlouvy o právu stavby, smlouvy o zřízení věcného břemene, smlouvy o zřízení předkupního práva, dohody spoluvlastníků, smlouvy o nájmu, smlouvy o pachtu, smlouvy o stavebních úpravách nemovitosti uzavíraných s nájemcem či budoucím nájemcem, smlouvy o smlouvách budoucích, o změny a ukončení smluv, o zákaz zcizení, o zákaz zatížení, o prohlášení vlastníka, o souhlasy vlastníka, o návrhy a žádosti správním úřadům (např. návrh na vklad do katastru nemovitostí), o oznámení záměru hl. m. Praze rozhodnout o majetkoprávních úkonech.

.....
Ing. Ondřej Kubín, MBA
starosta MČ P4

Plnou moc přijímám.

.....
Filip Vácha
místostarosta MČ P4



MČ Praha 4 souhlasí se stavebním záměrem „Polyfunkční budova ORION“ na pozemku parc. č. 96/42, k. ú. Michle, ve smyslu §184 zákona č. 183/2006 Sb.

V Praze dne

Radovan Vašek
vedoucí OOM

olohopisný systém
S-JTSK

výškový systém
Bpv

+ -0,000 = 251,90



investor

GP

HIP

zodpovědný projektant

AFARCH

CASUA

CASUA

BB C Orion, a.s.
ŽELETAŤAVSKÁ 1525/1, PRAHA 4
Czech Republic
IČ:281 99 278

AULÍK FIŠER ARCHITEKTI s.r.o.
NA VÁCLAVCE 3307/3a, PRAHA 5
Czech Republic
T:+420 251 560 181

IČ:250 86 073

CASUA, spol.s r.o.
KŘIŽÍKOVÁ 682/34a, PRAHA 8
Czech Republic
IČ:448 46 908

CASUA, spol.s r.o.
KŘIŽÍKOVÁ 682/34a, PRAHA 8
Czech Republic
IČ:448 46 908

název akce

POLYFUNKČNÍ BUDOVA ORION

Praha 4 - Michle, ulice Vyskočilova, Michelská

stupeň projektu

DOKUMENTACE PRO SPOLEČNÉ ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ A STAVEBNÍ POVOLENÍ

autorský tým



razítko

číslo paré

autorizovaná osoba



datum

10/2022

HIP

formát

.. xA4

zpracovatel částí

měřítko

1:1000

vypracoval

číslo změny

01

datum změny

-

část - profese

SITUACE

stav.inž. objekt

SO-101

název výkresu

číslo části

C

Katastrální situace

číslo výkresu

C.2

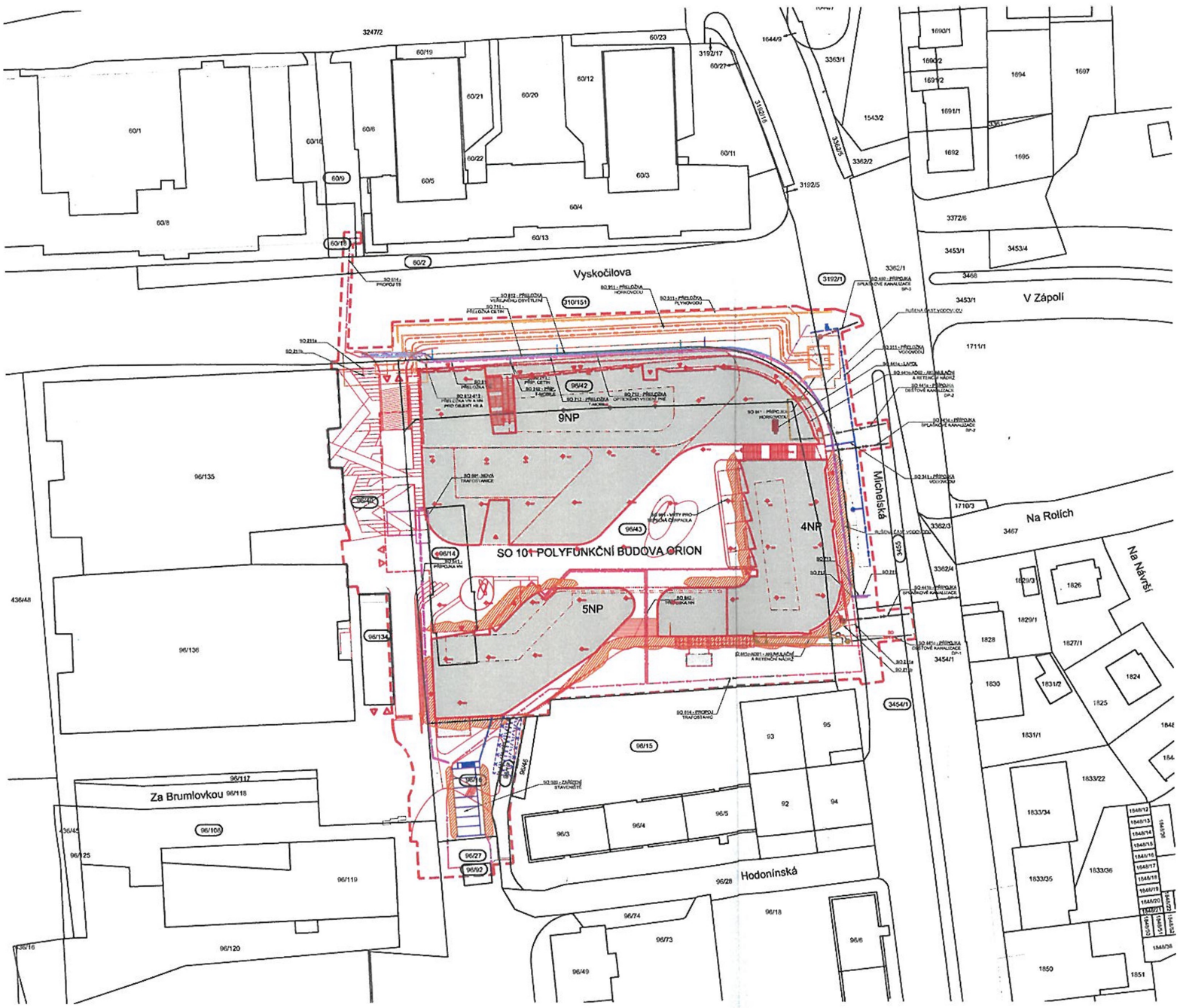
LEGENDA

- Hranice řešeného území
- Nové objekty - podzemní podlaží
- Nové objekty - nadzemní podlaží
- Stávající sousední budovy
- Číslo parcely dle KN - dotčený pozemek
- Číslo parcely dle KN
- Stávající polohopis (KN)

- INŽENÝRSKÉ SÍTĚ - NÁVRH**
- Přeložka/připojka PRE VN
 - Přeložka/připojka PRE NN
 - Přeložka/připojka vodovodu
 - Přeložka plynovodu
 - Připojka dešťové kanalizace
 - Připojka spáshkové kanalizace
 - Připojka horkovodu
 - Přeložka horkovodu
 - - - Hrana káňdušachty horkovodu
 - Přeložka vedení veřejného osvětlení
 - Přeložka PRE opt. vedení
 - Přeložka sd. kabelů Cetin
 - Přeložka sd. kabelů T-Mobile

SEZNAM STAVEBNÍCH OBJEKTŮ

- SO 020 - Zařízení staveniště
- SO 101 - Polyfunkční budova Orion
- SO 211a - Stavební úpravy komunikací v ulici Vyskočilova a Michelská
- SO 211b - Veřejné a pěší komunikace a zpevněné plochy na pozemcích stavby
- SO 311 - Přeložka vodovodu v ul. Michelská
- SO 340 - Vodovodní připojka
- SO 441a - Připojka dešťové kanalizace DP-2
- SO 441b - Připojka spáshkové kanalizace SP-1
- SO 441c - Připojka dešťové kanalizace DP-1
- SO 441d - Připojka spáshkové kanalizace SP-2
- SO 441e - Odlučovač tuků
- SO 441c - A01 - Akumulační a retenční dešťová nádrž A01
- SO 441c - A02 - Akumulační a retenční dešťová nádrž A02
- SO 450 - Připojka spáshkové kanalizace SP-3 - CZT
- SO 511 - Přeložka plynovodu v ul. Vyskočilova
- SO 611 - Přeložka PRE - VN kabel - ul. Vyskočilova/Michelská
- SO 614 - Propoj trafostanic NN
- SO 641 - Připojka VN - administrativní část
- SO 642 - Připojka NN - pro bytovou část
- SO 691 - Trafostanice
- SO 711 - Přeložka CETIN - ul. Vyskočilova/Michelská
- SO 712 - Přeložka T-Mobile - ul. Vyskočilova/Michelská
- SO 713 - Přeložka PRE optika - ul. Vyskočilova/Michelská
- SO 741 - Připojka CETIN
- SO 742 - Připojka T-Mobile
- SO 811 - Areálové osvětlení
- SO 812 - Veřejné osvětlení - přeložka Vyskočilova ulice
- SO 911 - Přeložka CZT ulice Vyskočilova
- SO 941 - Připojka CZT
- SO 991 - Vrtý pro tepelná čerpadla



Příloha č. 6

RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

PASSERINVEST GROUP, a.s.

IČO: 26118963

se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000
zastoupená Radimem Passerem, předsedou představenstva
(dále jen „**ručitel**“)

činí tímto vůči

městská část Praha 4

IČO: 00063584

se sídlem Praha 4, Antala Staška 2059/80b, PSČ 140 46
číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(dále jen „**věřitel**“)

v souladu s ust. § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů, toto ručitelské prohlášení (dále jen „**prohlášení**“):

- 1) Ručitel bere na vědomí a je mu známo, že dnešního dne věřitel jako prodávající uzavřel se společností **BB C Orion, a.s.**, IČO: 281 99 278, (dále jen „**dlužník**“) jako kupujícím kupní smlouvu ohledně převodu vlastnického práva k pozemku parc. č. 96/42, k. ú. Michle, obec Praha 2, který vznikl na základě rozdělení pozemku uvedeného parcelního čísla podle geometrického plánu číslo 3563-121/2022, vyhotoveného společností Stavební geologie - Geometra spol. s r.o., IČO: 411 94 128, potvrzeným Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha dne 21. 8. 2023 pod č. PGP-3549/2023-101 (dále jen „**kupní smlouva**“).
- 2) Ručitel tímto věřiteli prohlašuje, že v plném rozsahu uspokojí veškeré dluhy dlužníka vůči věřiteli právoplatně vzniklé na základě ustanovení článku III, odst. 2. písm. b) kupní smlouvy (*úhrada doplatku kupní ceny*), jestliže tyto dluhy řádně a včas nesplní dlužník. Maximální výše ručení ručitele se sjednává ve výši 50 000 000 Kč (slovy: padesát milionů korun českých).
- 3) Toto ručení je neodvolatelné a bezpodmínečné a ručitel nesmí být žádným způsobem zproštěn nebo zbaven nebo jinak osvobozen od tohoto závazku. Závazky z tohoto ručitelského prohlášení jsou trvalé a zůstanou v platnosti a účinnosti, dokud nebudou zcela splněny.
- 4) Ručitel se zavazuje bezpodmínečně na první výzvu věřitele nejpozději do 10 (deseti) dnů od jejího obdržení v ní uvedené dluhy dlužníka vůči věřiteli uspokojit, a to na účet věřitele ve výzvě uvedený.
- 5) Veškeré změny tohoto ručitelského prohlášení mohou být prováděny pouze písemnou formou, a to pouze se souhlasem věřitele, jinak se k nim nepřihlíží.
- 6) Toto prohlášení je vyhotoveno ve třech stejnopisech, přičemž po jednom obdrží ručitel, věřitel a dlužník.

V Praze dne [***]

PASSERINVEST GROUP, a.s.

Radim Passer
předseda představenstva

