

## **SMLOUVA O UDĚLENÍ SOUHLASU S VYUŽITÍM POZEMKŮ PRO VÝPOČET KOEFICIENTU PODLAŽNÍCH PLOCH A KOEFICIENTU ZELENĚ**

### **Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost**

se sídlem: Sokolovská 42/217, Vysočany, 190 00 Praha 9  
IČO: 00005886  
DIČ: CZ00005886, plátce DPH  
zastoupená: Ing. Petrem Witowským, předsedou představenstva, a  
Ing. Ladislavem Urbánkem, místopředsedou představenstva  
zapsaná v: obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, sp. zn. B 847  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Rytířská 29, Praha 1  
č. účtu: 1930731349/0800

dále jen „**DPP**“

-a-

### **ČESKOMORAVSKÁ INVEST s.r.o.**

se sídlem: Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1  
IČO: 24142751  
DIČ: CZ24142751, plátce DPH  
zastoupená: Ing. Janem Kolacím, jednatelem, a  
Františkem Dombkem, jednatelem  
zapsaná v: obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, sp. zn. C 182574  
bankovní spojení: PPF BANKA  
č. účtu: 2053250002/6000

dále jen „**Stavebník**“

(DPP a Stavebník také společně jako „**Strany**“ nebo jednotlivě „**Strana**“)

### **PREAMBULE**

Vzhledem k tomu, že:

- (A) Stavebník plánuje realizovat v okolí stanice metra Českomoravská projekt, jež je definován v transakční dokumentaci, jež tvoří Smlouva o budoucí smlouvě o prodeji a koupi pozemků a o vzájemné spolupráci při revitalizaci lokality stanice „Českomoravská trasy metra B v Praze, č. RS: 001213-00-19, ve znění dodatku č. 1, 2, 3, a Smlouva o budoucích smlouvách o zřízení Služebností B, č. RS: 001215-00-19, které byly uzavřeny dne 14. 1. 2020, Smlouva o postoupení Smlouvy o budoucí smlouvě o prodeji a koupi pozemků a o vzájemné spolupráci při revitalizaci lokality stanice "Českomoravská" trasy metra B v Praze uzavřené dne 14. ledna 2020 a Smlouvy o budoucích smlouvách o zřízení služebností uzavřené dne 14. ledna 2020, č. RS: 000418-00-22 a Smlouva o úpravě vzájemných vztahů mezi ručitelem a věřitelem, č. RS:

000419-00-22, které byly uzavřeny dne 2. 5. 2022. Na základě těchto smluv dojde mimo jiné k realizaci polyfunkční budovy s názvem „Administrativní budova Českomoravská“ (dále jen „**Záměr**“), na těchto pozemcích (příčemž katastrální situační plán Záměru tvoří **Přílohu č. 1** této Smlouvy): parc. č. 3278/3, o výměře 678 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Libeň, obec Praha, který vznikne oddělením z pozemku parc. č. 3278/3 na základě Geometrického plánu č. 4408-101/2017, ze dne 31. srpna 2017, vyhotovený autorizovaným geodetem Ing. Michalem Vydrou, potvrzený Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pod číslem PGP 4076/2017 101, ze dne 7. září 2017 (dále jako „**Geometrický plán**“, Geometrický plán je **Přílohou č. 3** Smlouvy), pozemku parc. č. 3278/4 o výměře 107 m<sup>2</sup>, pozemku parc. č. 3283/1, o výměře 6852 m<sup>2</sup>, který vznikne oddělením z pozemku parc. č. 3283/1 na základě Geometrického plánu, pozemku parc. č. 3283/2 o výměře 55 m<sup>2</sup>, parc. č. 3283/4 o výměře 18 m<sup>2</sup>, parc. č. 3279 o výměře 9 m<sup>2</sup> vše v katastrálním území Libeň (dále jako „**Pozemky**“). ;

(B) DPP je vlastníkem pozemku parc. č. 3278/17, o výměře 1298 m<sup>2</sup>, který vznikne oddělením z pozemku parc. č. 3278/3 na základě Geometrického plánu, pozemku parc. č. 3283/5, o výměře 188 m<sup>2</sup>, který vznikne oddělením z pozemku parc. č. 3283/1 na základě Geometrického plánu, pozemku parc. č. 3278/5, o výměře 5 m<sup>2</sup>, pozemku parc. č. 3278/6, o výměře 5 m<sup>2</sup>, pozemku parc. č. 3278/7, o výměře 5 m<sup>2</sup>, pozemku parc. č. 3278/8, o výměře 5 m<sup>2</sup>, pozemku parc. č. 3278/9, o výměře 5 m<sup>2</sup>, vše v katastrálním území Libeň, obec Praha (dále jako „**Pozemky DPP**“);

(C) Stavebník má v úmyslu v rámci realizace Záměru využít Pozemky DPP za účelem výpočtu koeficientů míry využití území, koeficient podlažních ploch - dále jen „**KPP**“, koeficientu zeleně – dále jen „**KZ**“, a to tak, že:

- a) pozemek parc. č. **3278/17** o výměře 1298 m<sup>2</sup> bude **využit celý**,
- b) pozemek parc. č. **3278/5** o výměře 5 m<sup>2</sup> bude **využit celý**;
- c) pozemek parc. č. **3278/6** o výměře 5 m<sup>2</sup> bude **využit celý**;
- d) pozemek parc. č. **3278/7** o výměře 5 m<sup>2</sup> bude **využit celý**;
- e) pozemek parc. č. **3278/8** o výměře 5 m<sup>2</sup> bude **využit celý**;
- f) pozemek parc. č. **3278/9** o výměře 5 m<sup>2</sup> bude **využit celý**;
- g) pozemku parc. č. **3283/5** o výměře 188 m<sup>2</sup> bude **využit celý**;

**celková plocha** z výměry Pozemků DPP, kterou Stavebník na základě této Smlouvy využije v rámci realizace Záměru za účelem výpočtu koeficientů míry využití území (KPP a KZ), činí **1511 m<sup>2</sup>** přičemž tato plocha se nachází na pozemcích umístěných v ploše s rozdílným způsobem využití SV-I dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „**ÚP**“); plánec s vyznačením částí Pozemků DPP k využití za účelem výpočtu KPP a KZ včetně porovnání s vyznačením ploch s rozdílným způsobem využití v ÚP tvoří **Přílohu č. 2** této Smlouvy.

(D) DPP má v úmyslu na základě této Smlouvy udělit souhlas s využitím částí Pozemků DPP specifikovaných v bodu (C) pro realizaci Záměru, přičemž DPP bere na vědomí, že vymezení Záměru se může změnit.

Strany uzavírají podle ustanovení § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů („**Občanský zákoník**“) tuto Smlouvu:

## 1. Předmět smlouvy

- 1.1. Realizace Záměru na Pozemcích předpokládá využití Pozemků DPP **za účelem výpočtu koeficientů míry využití území (KPP a KZ z části plochy s rozdílným způsobem využití SV-I podle platného ÚP; DPP tímto uděluje výslovný souhlas s využitím částí Pozemků DPP a pozemků uvedených v Preambuli pod bodem (C) ze strany Stavebníka pro tyto účely, a to v rozsahu uvedeném v Preambuli této Smlouvy pod bodem (C, D).**
- 1.2. Pro případ, že příslušný orgán státní správy nebude považovat tuto Smlouvu za zákonem aprobovanou formu pro poskytnutí souhlasu s využitím Pozemků DPP za účelem výpočtu koeficientů míry využití území ve smyslu odst. 1.1 čl. 1, se DPP tímto zavazuje vydat bez zbytečného odkladu, Stavebníkovi souhlas pro vydání územního rozhodnutí a pro vydání stavebního povolení ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“) či jakékoliv obdobného rozhodnutí ve smyslu zákona, jímž bude případně Stavební zákon nahrazen, ve formě vyžadované příslušným orgánem státní správy na výzvu Stavebníka kdykoli po nabytí účinnosti této Smlouvy a bez nároku na kompenzaci nad rámec kompenzace sjednané touto Smlouvou.
- 1.3. **Stavebník se zavazuje** za využití Pozemků DPP za účelem výpočtu koeficientů míry využití území (KPP a KZ) **poskytnout DPP peněžitou kompenzací** ve výši **37.778.379 Kč + DPH** v zákonné výši (dále jen „**peněžitá kompenzace**“). Výše kompenzace byla stanovena znaleckým posudkem č. 017370/2024 vypracovaným společností EQUITA Consulting s.r.o. dne 25. 3. 2024. Podpisem této Smlouvy Strany stvrzují, že se s uvedeným znaleckým posudkem seznámily, s jeho obsahem souhlasí a peněžitou kompenzací považují za cenu konečnou.
- 1.4. DPP vystaví Stavebníkovi fakturu - daňový doklad do 8 pracovních dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění, za který se považuje den podpisu smlouvy a bude uhrazena následujícím způsobem: Stavebník se zavazuje poskytnout DPP peněžitou kompenzací na účet DPP uvedený v záhlaví této Smlouvy ve třech splátkách: do 30 dnů od podpisu smlouvy uhradí částku ve výši 12.592.793,- plus DPH, 1. 1. 2025 uhradí částku ve výši 12.592.793,- plus DPH, 31. 12. 2025 uhradí částku ve výši 12.592.793,- plus DPH. Druhá a třetí splátka bude úročena ve výši 4.92 % p. a., což odpovídá výši úroků z depozit alokovaných na termínovaných účtech DPP ke dni podpisu smlouvy, od data uskutečnění zdanitelného plnění do data faktického zaplacení druhé resp. třetí splátky. Úhradu úroků provede Stavebník vždy na základě faktury vystavené DPP po zaplacení druhé resp. třetí splátky. Úhradu úroků provede Stavebník na základě vystavené faktury DPP se splatností 30 dnů ode dne doručení faktury Stavebníkovi.
- 1.5. Stavebník se zavazuje DPP předat vydané územní rozhodnutí do 3 dnů od jeho doručení Stavebníkovi s tím, že kopii zašle e-mailem na adresu [REDAKCE] Stavebník je povinen neprodleně informovat DPP o tom, že bylo územní rozhodnutí vydáno.

## 2. Práva a povinnosti stran

- 2.1. Strany se výslovně dohodly, že v případě prodlení Stavebníka s předáním územního rozhodnutí dle čl. 1. odst. 1.5 Smlouvy vzniká Stavebníkovi povinnost uhradit DPP smluvní pokutu ve výši 1.000, - Kč za každý započatý den prodlení v každém jednotlivém případě. Ujednání o smluvní pokutě nevylučuje právo DPP uplatňovat náhradu případné škody v plné výši a Strany tak výslovně vylučují aplikaci § 2050 Občanského zákoníku.
- 2.2. V případě prodlení Stavebníka se zaplacením peněžité kompenzace dle čl. 1. odst. 1.3 a 1.4 Smlouvy je povinen Stavebník zaplatit DPP smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení s jejím zaplacením. Výzva k úhradě smluvní pokuty bude mít formu faktury zaslanou Stavebníkovi v souladu s ustanoveními této Smlouvy. Ujednání o smluvní pokutě nevylučuje právo DPP uplatňovat náhradu případné škody v plné výši a Strany tak výslovně vylučují aplikaci § 2050 Občanského zákoníku.
- 2.3. V rámci závazku součinnosti se DPP zavazuje souhlas udělený dle čl. 1. odst. 1.1. této Smlouvy písemně udělit i opakovaně bez zbytečného odkladu na výzvu Stavebníka, zejm. v případech, kdy si nový souhlas nebo souhlas v jiné formě vyžádají třetí osoby, např. správní orgány nebo další dotčené osoby.
- 2.4. Strany souhlasí, že tato Smlouva a jakákoli smlouva či dokument uzavřený či vydaný na jejím základě mohou být použity pro účely realizace Záměru před jakýmkoli správními orgány a dalšími osobami.

## 3. Zánik této Smlouvy

- 3.1. Strany jsou oprávněny od této Smlouvy odstoupit, pokud některá z nich porušila jakoukoliv povinnost dle této Smlouvy a toto porušení nenapravila ani do 30 (třiceti) dnů od doručení písemné výzvy druhé Strany k nápravě.
- 3.2. Strany se dohodly, že výše uvedené právo odstoupit představuje jediné a výlučné právo Stran jednostranně ukončit tuto Smlouvu a práva a povinnosti z ní (včetně odstoupení, výpovědi či jinak), a odstoupení z jiného důvodu, než z důvodu uvedeného v tomto článku 3 Smlouvy (*Zánik této Smlouvy*) je nepřípustné.
- 3.3. Strany se v maximálním rozsahu povoleném příslušnými právními předpisy vzdávají všech jiných práv jednostranně ukončit tuto Smlouvu a práva a povinnosti z ní. Pro vyloučení pochyb Strany sjednávají, že pro odstoupení od této Smlouvy se nepoužijí ustanovení § 1977 až §1979 a § 2002 Občanského zákoníku. Stejně tak Strany vylučují ustanovení § 1765 a § 1766 Občanského zákoníku.
- 3.4. V případě, že:
  - nedojde k vydání pravomocného územního rozhodnutí umožňujícího realizaci Záměru, nebo
  - společného povolení Záměru

do 3 let od účinnosti této Smlouvy, a Stavebník současně po uplynutí této lhůty sdělí DPP, že Záměr realizovat nehodlá, tato Smlouva zaniká s účinky ex nunc, a to k okamžiku doručení sdělení Stavebníka DPP. V takovém případě se DPP zavazuje Stavebníkovi vrátit peněžitou kompenzaci poskytnutou podle čl. 1 odst. 1.3 této Smlouvy na účet Stavebníka, který Stavebník oznámí DPP, bez zbytečného odkladu, a

to na základě DPP vystaveného a Stavebníkovi zasláného opravného daňového dokladu, který bude DPP vystaven v zákonné lhůtě od zániku této Smlouvy dle předchozí věty, přičemž Stavebník nemá právo na úrok z peněžité kompenzace.

- 3.5. Pokud dojde k překročení zákonného limitu 3 let pro vystavení opravného daňového dokladu, obdrží Stavebník od DPP částku odpovídající peněžité kompenzaci ve výši **37.778.379** Kč bez DPH v zákonné výši na základě účetního dokladu.
- 3.6. V případě, kde nastane situace uvedená v ustanovení 3.4 této Smlouvy a DPP Stavebníku nevrátí peněžitou kompenzaci do 60 dní ode dne doručení sdělení Stavebníka dle ustanovení 3.4 této Smlouvy, náleží Stavebníku od DPP na základě vystaveného daňového dokladu - faktury smluvní pokuta ve výši 0,1 % z nevrácené peněžité kompenzace za každý započatý den prodlení s vrácením peněžité kompenzace do doby, dokud není peněžítá kompenzace plně vrácena Stavebníkovi. Toto ujednání o smluvní pokutě nevyklučuje právo Stavebníka uplatňovat náhradu případné škody v plné výši a Strany tak výslovně vylučují aplikaci § 2050 Občanského zákoníku.

#### 4. Závěrečná ustanovení

- 4.1. Tato **smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv** v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění zajistí DPP.
- 4.2. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku ani za důvěrné informace a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. DPP je povinen na žádost třetí osoby poskytovat informace v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném a účinném znění, a informace týkající se plnění této Smlouvy budou na žádost poskytnuty třetím osobám za podmínek stanovených tímto zákonem.
- 4.3. Strany prohlašují, že veškerá ujednání obsažená v této Smlouvě jsou výsledkem společného jednání, které předcházelo uzavření této Smlouvy. Žádný projev Strany po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s ujednáními této Smlouvy.
- 4.4. Práva a povinnosti podle této Smlouvy přecházejí i na právní nástupce Stran. Pokud se kterákoli Strana vzdá práv z porušení povinnosti podle jakéhokoli ustanovení této Smlouvy, nebude to znamenat nebo se vykládat jako vzdání se práv vyplývajících z kteréhokoli jiného ustanovení Smlouvy, ani z jakéhokoli dalšího porušení dané povinnosti. Žádné prodloužení lhůty pro plnění jakéhokoli závazku či učinění jakéhokoliv jednání podle této Smlouvy nebude považováno za prodloužení lhůty pro jakýkoli jiný závazek či jednání. Neuplatnění či prodlení s uplatněním jakéhokoli práva v souvislosti s touto Smlouvou nebude znamenat vzdání se tohoto práva. DPP souhlasí s tím, aby Stavebník ve smyslu ustanovení § 1895 Občanského zákoníku postoupil na nabyvatele projektu týkajícího se Záměru tuto Smlouvu; Stavebník se pro takový případ zavazuje před postoupením Smlouvy oznámit DPP svůj záměr postoupit tuto Smlouvu a sdělit mu osobu postupníka; tím není dotčeno ustanovení § 1897 odst. 1 Občanského zákoníku.
- 4.5. V případě, že kterékoli ustanovení této Smlouvy se stane neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, včetně případů, kdy ustanovení Smlouvy stanoví práva či povinnosti,

která jsou v rozporu s právními předpisy, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná. Strany se zavazují nahradit neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ujednání, včetně ujednání, která stanoví práva a povinnosti stran v rozporu s právními předpisy jiným, které bude v souladu s právními předpisy a co nejlépe vystihovalo hospodářský účel ujednání původního.

4.6. Tato Smlouva byla sepsána **ve dvou vyhotoveních** s platností originálu, z nichž každá Strana obdrží po jednom vyhotovení.

4.7. Strany se výslovně dohodly, že změny této Smlouvy je možné učinit pouze na základě písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma Stranami.

4.8. Strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě pravdivých údajů a nebyla ujednána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.

4.9. Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří následující přílohy:

**Příloha č. 1:** Situační plán Záměru

**Příloha č. 2:** Vyznačení částí Pozemků DPP k využití za účelem výpočtu KPP a KZ včetně porovnání s vyznačením ploch s rozdílným způsobem využití v ÚP

**Příloha č. 3:** Geometrický plán č. 4408-101/2017

**ČESKOMORAVSKÁ INVEST s.r.o.**

**Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost**

Datum:

Datum:

---

Ing. Jan Kolací  
jednatel

---

Ing. Petr Witowski  
předseda představenstva

Datum:

Datum:

---

František Dombek  
jednatel

---

Ing. Ladislav Urbánek  
místopředseda představenstva