

Dohoda o předběžné jistotě

Tuto dohodu o předběžné jistotě (dále jen „**Dohoda**“) uzavírají podle § 1746 odst. 2 v souvislosti s § 2029 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „**Občanský zákoník**“), následující smluvní strany:

Na straně jedné:

Hlavní město Praha,

se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha, IČO: 000 64 581,

zastoupeno: doc. MUDr. Bohuslavem Svobodou, CSc., primátorem

(dále jen „**HMP**“)

a

Na straně druhé:

Městská část Praha 3,

se sídlem Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 00 Praha 3, IČO: 00063517,

zastoupena: Mgr. Pavlem Dobešem, místostarostou

(dále jen „**MČ**“)

a

Na straně třetí:

CENTRAL GROUP a.s.

se sídlem Na strži 1702/65, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 24227757,

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 17925

zastoupena: Mgr. Michaelou Váňovou, místopředsdou představenstva

(dále jen „**CGAS**“)

a

CENTRAL GROUP 36. investiční s.r.o.

se sídlem Na strži 1702/65, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 03639878,

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 235507

zastoupena: Mgr. Michaelou Váňovou, jednatelem

(dále jen „**CG36**“)

(CGAS a CG36 dále společně jen „**Investor**“)

(HMP, MČ a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“ a každá z nich jako „**Smluvní strana**“).

I. Preambule

- I.1 Smluvní strany jednájí společně o uzavření Plánovací smlouvy dle § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, kterou Smluvní strany plánují uzavřít v souvislosti s možným přijetím Změny ÚP (jak jsou tyto pojmy definovány níže).
- I.2 Smluvní strany nemohou zejména s ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování zastupitelstva HMP a MČ předjímat, zda k uzavření Plánovací smlouvy a/nebo schválení Změny ÚP dojde.
- I.3 Investor má však zájem na urychlení procesu jednání o Plánovací smlouvě a přijetí Změny ÚP, zejména, nikoli však výlučně, má proto zájem vytvořit takové podmínky a právní jistotu, aby mohly být Plánovací smlouva i Změna ÚP případně schváleny na stejném zasedání zastupitelstva HMP.
- I.4 Investor proto zamýšlí předložit HMP a MČ neodvolatelnou nabídku na uzavření Plánovací smlouvy ještě před zasedáním zastupitelstva HMP s tím, že HMP a MČ bude následně oprávněny tuto neodvolatelnou nabídku akceptovat a docílit tak uzavření Plánovací smlouvy, a to i současně se schválením Změny ÚP (dojde-li k němu).
- I.5 Investor za tímto účelem usiluje o uzavření této Dohody o předběžné jistotě, která mu umožní poskytnout HMP a MČ předběžné zajištění, že jeho dluhy z Plánovací smlouvy budou řádně splněny, bude-li Plánovací smlouva nakonec uzavřena a bude-li Změna ÚP schválena zastupitelstvem HMP.
- I.6 Smluvní strany jsou si vědomy, že uzavření této Dohody jakkoli nepředjímá, zda bude Plánovací smlouva nakonec uzavřena či zda bude nakonec Změna ÚP zastupitelstvem HMP schválena. Investor se nemůže této Dohody dovolávat z hlediska jakékoli předsmluvní odpovědnosti HMP nebo na základě této Dohody tvrdit jakákoli svoje legitimní očekávání ohledně budoucího uzavření Plánovací smlouvy nebo schválení Změny ÚP.

II. Definice

- II.1 Není-li v této Dohodě uvedeno jinak, mají následující slova a spojení vyskytující se v této Dohodě (včetně jejích příloh) a psaná s velkým počátečním písmenem dále uvedený význam:

Bankovní zárukou A se rozumí finanční záruka vystavená podle § 2029 a násl. Občanského zákoníku bankou na žádost Investora ve prospěch HMP, a to za podmínek uvedených v čl. IV.2 této Dohody.

Bankovní zárukou B se rozumí finanční záruka vystavená podle § 2029 a násl. Občanského zákoníku bankou na žádost Investora ve prospěch HMP, a to za podmínek uvedených v čl. IV.3 této Dohody.

Bankovními zárukami se rozumí společně Bankovní záruka A a Bankovní záruka B, nebo případně podle souvislostí kterákoli z nich.

Dohodou o vypořádání se rozumí soukromoprávní smlouva podle § 1746 odst. 2 Občanského zákoníku, která má být uzavřena Smluvními stranami a MČ současně s Plánovací smlouvou, a to za účelem zvýšení právní jistoty a řešení a vypořádání vzájemných práv a nároků zejména pro případ, že by byla Plánovací smlouva předčasně ukončena jiným způsobem než výpovědí z ujednaných výpovědních důvodů.

Finančním plněním se rozumí část plnění Investora podle Plánovací smlouvy, které má Investor poskytnout v penězích ve prospěch HMP nebo MČ podle Plánovací smlouvy a které má být dle dohody Smluvních stran zajištěno Bankovními zárukami.

Investičním záměrem se rozumí záměr Investora vyžadující Změnu ÚP, který bude realizován na Pozemcích.

Metodikou se rozumí text „Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území“ přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022, ve spojení s usnesením Zastupitelstva HMP tuto metodiku aktualizujícími či doplňujícími, a usnesením zastupitelstva MČ č. 417 ze dne 21. 6. 2022, ve znění účinném ke dni nabytí platnosti Plánovací smlouvy.

Pozemky se rozumí pozemky ve vlastnictví Investora a/nebo ve vlastnictví třetích osob, jak jsou tyto pozemky specifikovány v mapovém zákresu, který tvoří přílohu č. 1 Plánovací smlouvy (tj. pozemky nebo jejich části vymezené v tomto výkresu hranicí řešeného území). Investor prohlašuje, že veškeré Pozemky jsou ve výlučném vlastnictví společnosti CG36, zapsané na LV č. 364 v k. ú. Žižkov.

Plánovací smlouvou se rozumí veřejnoprávní plánovací smlouva uzavřená mezi Smluvními stranami podle § 130 a násl. Stavebního zákona, jejímž předmětem bude poskytnout si vzájemně součinnost při přípravě a uskutečňování Investičního záměru, a dále postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem.

ÚP se rozumí Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, tedy obecně závazná vyhláška HMP č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 55 z roku 2018, kterým byla vydána změna Z 2832, ve znění účinném ke dni nabytí platnosti Plánovací smlouvy.

Změnou ÚP se rozumí změna ÚP ke dni uzavření této Smlouvy pořizovaná pod číslem Z3194, tj. změna ÚP, která na Pozemcích navrhuje plochu se všeobecně smíšeným využitím s individuálně stanoveným kódem míry využití S (SV-S; KPP = 3,49 a KZ = 0,30), na úkor stávajících plochy technické infrastruktury s využitím pro zařízení pro přenos informací (TI) a části stávající plochy s využitím zeleň městská a krajinná (ZMK), po jejímž vydání budou Pozemky dosahovat maximální kapacity HPP ve výši HPP 106 000 m². Investor je plně obeznámen s aktuálním stavem připravované změny ÚP pořizované pod č. Z3194 a souhlasí s ním. Změnou ÚP se rozumí taktéž případně jiná změna ÚP nebo vydání nového územního plánu HMP, pokud po jejich vydání budou Pozemky z hlediska HPP dosahovat kapacity ve výši alespoň 106 000 m² (s přípustnou odchylkou/snížením do 10 %); v takovém případě není dotčeno právo Investora požadovat úpravu výše Plnění investora za podmínek a postupem dle čl. IV.2 Plánovací smlouvy.

III. Předmět dohody

- III.1 Touto Dohodou se Investor zavazuje, že bude v plném souladu s dále uvedenými požadavky vystavena Bankovní záruka A ve prospěch HMP a záruční listina odpovídající této Bankovní záruce A bude HMP předána bez zbytečného odkladu po uzavření této Dohody, nejpozději však 5 pracovních dnů před jednáním zastupitelstva HMP, na kterém bude projednáváno uzavření Plánovací smlouvy.
- III.2 Touto Dohodou se Investor dále zavazuje, že bude v plném souladu s dále uvedenými požadavky vystavena Bankovní záruka B ve prospěch MČ a záruční listina odpovídající této Bankovní záruce B bude MČ předána bez zbytečného odkladu po uzavření této Dohody, nejpozději však 5 pracovních dnů před jednáním zastupitelstva HMP, na kterém bude projednáváno uzavření Plánovací smlouvy.
- III.3 HMP a MČ se zavazují naložit s Bankovními zárukami ujednaným způsobem a za dále ujednaných podmínek vrátit Investorovi záruční listiny a/nebo prostředky získané vyčerpáním Bankovních záruk.

- III.4 Uzavření této Dohody nezavazuje HMP ani MČ k uzavření Plánovací smlouvy a/nebo schválení Změny ÚP ani nepředstavuje jakékoli ujištění Investora, že k uzavření Plánovací smlouvy a/nebo vydání Změny ÚP dojde. Investor se této Dohody nebude dovolávat za účelem tvrzení jakýchkoli legitimních očekávání, že k uzavření Plánovací smlouvy a/nebo vydání Změny ÚP v budoucnu dojde.

IV. Bankovní záruky

- IV.1 Za účelem zajištění, že Finanční plnění (jeho část odpovídající výši Bankovních záruk) bude po uzavření Plánovací smlouvy řádně a včas uhrazeno, se Smluvní strany dohodly na poskytnutí Bankovních záruk Investorem za podmínek dále uvedených v tomto článku IV. Dohody.
- IV.2 Investor zajistí vystavení **Bankovní záruky A** ve prospěch HMP v souladu s následujícími podmínkami:
- a) Bankovní záruka A bude vystavena na částku 45 302 000 Kč (slovy: čtyřicet pět milionů tři sta dva tisíc korun českých),
 - b) Bankovní záruka A bude vystavena bankou, která působí na území České republiky a které byla udělena licence Českou národní bankou, a to konkrétně některou z dále uvedených bank: Česká spořitelna a.s., IČO: 45244782, se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000, nebo jiná banka, kterou předem písemně odsouhlasí HMP,
 - c) Bankovní záruka A bude vystavena jako neodvolatelná, nepodmíněná a splatná na první požádání,
 - d) na základě Bankovní záruky A bude banka povinna plnit po obdržení písemné žádosti HMP, a to bez jakéhokoli práva námitky, protestu nebo výhrad a bez požadavku na předchozí vymáhání nároku po Investrovi,
 - e) minimální doba, na kterou bude Bankovní záruka A vystavena, musí činit alespoň čtyři (4) měsíce a zároveň nesmí být kratší než do 31. 12. 2025,
 - f) Banka nesmí být oprávněna Bankovní záruku A a závazky z ní vypovědět ani od ní odstoupit nebo je jinak jednostranně ukončit.
- IV.3 Investor zajistí vystavení **Bankovní záruky B** ve prospěch MČ v souladu s následujícími podmínkami:
- a) Bankovní záruka B bude vystavena na částku 67 952 000 Kč (slovy: šedesát sedm milionů devět set padesát dva tisíc korun českých),
 - b) Bankovní záruka B bude vystavena bankou, která působí na území České republiky a které byla udělena licence Českou národní bankou, a to konkrétně některou z dále uvedených bank: Česká spořitelna a.s., IČO: 45244782, se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000, nebo jiná banka, kterou předem písemně odsouhlasí MČ,
 - c) Bankovní záruka B bude vystavena jako neodvolatelná, nepodmíněná a splatná na první požádání,
 - d) na základě Bankovní záruky B bude banka povinna plnit po obdržení písemné žádosti MČ, a to bez jakéhokoli práva námitky, protestu nebo výhrad a bez požadavku na předchozí vymáhání nároku po Investrovi,
 - e) minimální doba, na kterou bude Bankovní záruka B vystavena, musí činit alespoň čtyři (4) měsíce, a zároveň nesmí být kratší než do 31. 12. 2025,

- f) Banka nesmí být oprávněna Bankovní záruku B a závazky z ní vypovědět ani od ní odstoupit nebo je jinak jednostranně ukončit.
- IV.4 Investor zajistí, že k předání záručních listin odpovídajících Bankovním zárukám dojde v Praze v pobočce banky, která bude výstavcem Bankovních záruk, budou-li to HMP či MČ požadovat. Investor dále zajistí, že o předání záručních listin odpovídajících Bankovním zárukám budou sepsány předávací protokoly, které budou podepsané všemi Smluvními stranami, které se budou předání účastnit a dále zástupci banky, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Přílohou protokolů budou kopie předávaných záručních listin.
- IV.5 HMP tímto zmocňuje k převzetí záruční listiny odpovídající Bankovní záruce dle této Dohody níže uvedené osoby (každou samostatně) s tím, že tím není vyloučeno převzetí ani jiným zástupcem HMP, k tomu řádně oprávněným:
- a) doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc., primátor HMP, [REDACTED]
 - b) Martina Váňová, vedoucí oddělení projektové a metodické podpory Odboru územního rozvoje magistrátu HMP;
 - c) Mgr. Barbora Chmelařová, advokát, ev. č. ČAK: 17646, [REDACTED]
[REDACTED] trvale spolupracující s Frank Bold Advokáti s.r.o., právní zástupce HMP.
- IV.6 MČ tímto zmocňuje k převzetí záruční listiny odpovídající Bankovní záruce dle této Dohody níže uvedené osoby (každou samostatně) s tím, že tím není vyloučeno převzetí ani jiným zástupcem MČ, k tomu řádně oprávněným:
- a) Mgr. Pavel Dobeš, místostarosta MČ, [REDACTED]
 - b) Ing. arch. Lada Kolaříková, vedoucí oddělení rozvojových území, MČ Praha 3
 - c) Mgr. Vít Veselý, advokát, ev. č. ČAK 11749, [REDACTED] VHK Partners, advokátní kancelář, s.r.o., právní zástupce MČ
- IV.7 Investor bere shora uvedené zmocnění na vědomí a zajistí, že z jeho strany ani ze strany banky vystavující Bankovní záruky nebude k převzetí záručních listin odpovídajících Bankovní záruce A i Bankovní záruce B vyžadováno doložení plné moci nad rámec zmocnění obsaženého v této Dohodě.

V. Podmínky pro čerpání Bankovních záruk

- V.1 Bankovní záruky budou bankou vystaveny jako bezpodmínečné, splatné na první výzvu a bez práva jakýchkoli námitek ze strany banky, jak uvedeno podrobně v čl. IV. Smluvní strany se však ve vztazích mezi sebou dohodly na dále uvedených předpokladech, které HMP a MČ dodrží při čerpání Bankovních záruk.
- V.2 HMP je oprávněna vyzvat banku k plnění z Bankovní záruky A za dále uvedených podmínek:
- i) zastupitelstvo HMP schválí usnesením Změnu ÚP,
 - ii) Plánovací smlouva bude platně uzavřena a nabude účinnosti, a
 - iii) Investor neuhradí Finanční plnění ve prospěch HMP ve výši 45 302 000 Kč (slovy: čtyřicet pět milionů tři sta dva tisíc korun českých) ani do 60 dnů od schválení vydání Změny ÚP zastupitelstvem HMP.
- V.3 MČ je oprávněna vyzvat banku k plnění z Bankovní záruky B za dále uvedených podmínek:

- i) zastupitelstvo HMP schválí usnesením Změnu ÚP,
 - ii) Plánovací smlouva bude platně uzavřena a nabude účinnosti, a
 - iii) Investor neuhradí Finanční plnění ve prospěch MČ ve výši 67 952 000 Kč (slovy: šedesát sedm milionů devět set padesát dva tisíc korun českých) ani do 60 dnů od schválení vydání Změny ÚP zastupitelstvem HMP.
- V.4 HMP a MČ budou oprávněny prostředky získané čerpáním Bankovních záruk použít na splnění dluhů na poskytnutí Finančního plnění ve prospěch HMP a MČ.

VI. Vrácení záruční listiny a finančních prostředků

- VI.1 Uhradí-li Investor Finanční plnění ve prospěch HMP ve výši 45 302 000 Kč (slovy: čtyřicet pět milionů tři sta dva tisíc korun českých), může požádat HMP o předčasné vrácení záruční listiny k Bankovní záruce A. HMP v takovém případě vrátí záruční listinu do deseti (10) pracovních dnů od písemné výzvy Investora. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, k předání záruční listiny dojde v sídle HMP za účasti Smluvních stran a o předání bude sepsán předávací protokol.
- VI.2 Uhradí-li Investor Finanční plnění ve prospěch MČ ve výši 67 952 000 Kč (slovy: šedesát sedm milionů devět set padesát dva tisíce korun českých), může požádat MČ o předčasné vrácení záruční listiny k Bankovní záruce B. MČ v takovém případě vrátí záruční listinu do deseti (10) pracovních dnů od písemné výzvy Investora. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, k předání záruční listiny dojde v sídle MČ za účasti Smluvních stran a o předání bude sepsán předávací protokol.

VII. Závěrečná ustanovení

- VII.1 Smluvní strany se dohodly, že HMP a MČ nad rámec svých povinností dle této Dohody, zejména povinnosti vrátit Investorovi záruční listiny nebo prostředky získané čerpáním Bankovních záruk za ujednaných podmínek, neodpovídají Investorovi za jakoukoli škodu, která by mu případně vznikla v důsledku porušení jakýchkoli povinností z této Dohody nebo v souvislosti s ní.
- VII.2 Pro případ, že by byla Plánovací smlouva předčasně ukončena jiným způsobem než výpovědí z ujednaných výpovědních důvodů, se obsah této Dohody a na jejím základě vystavené Bankovní záruky užijí obdobně pro zajištění povinností z Dohody o vypořádání.
- VII.3 Tato Dohoda je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu jednoho roku od jejího uzavření.
- VII.4 HMP a MČ jsou oprávněny od této Dohody odstoupit, pokud Investor nezajistí včasné vystavení a doručení Bankovní záruky A HMP a Bankovní záruky B MČ.
- VII.5 Tuto Dohodu lze měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran, a to formou po sobě jdoucích číslovaných dodatků. Za písemnou formu nebude pro účely tohoto ustanovení považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- VII.6 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 dohodou nahradí takové ustanovení této Dohody novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu.
- VII.7 Tato Dohoda se řídí českým právem. K řešení sporů z této Dohody budou příslušné české soudy.
- VII.8 Tato Dohoda nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti uveřejněním v Registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb.

VII.9 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Dohodě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Dohoda byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené HMP, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Smluvních stranách, číselné označení této Dohody, datum jejího podpisu a text této Dohody.

VII.10 Tato Dohoda je sepsána v šesti (6) vyhotoveních, z nichž HMP obdrží po dvou (2) vyhotoveních, MČ obdrží po dvou (2) vyhotoveních, a po jednom (1) vyhotovení společnost CGAS a společnost CG36.

VII.11 Uzavření této Dohody schválila rada HMP na jednání zasedání dne 1.9.2025, usnesením č. 1858.

VII.12 Uzavření této Dohody schválila rada MČ na jednání zasedání dne 27.8.2025, usnesením č. 733.

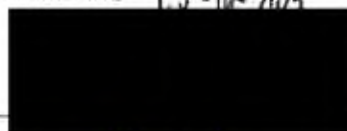
V Praze dne 10.10.2025



Městská část Praha 3

Mgr. Pavel Dobeš, místostarosta

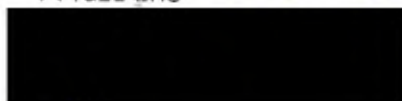
V Praze dne 1.3.10-2025



Hlavní město Praha

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc., primátor

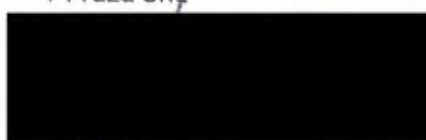
V Praze dne 8.10.2025



CENTRAL GROUP a.s.

Mgr. Michaela Váňová, místopředseda
představenstva

V Praze dne 8.10.2025



CENTRAL GROUP 36. investiční s.r.o.

Mgr. Michaela Váňová, jednatelka

