



REALIZAČNÍ SMLOUVA

č. S - 2026/95/0452

Smluvní strany:

- 1) název: **Městská část Praha 18**
se sídlem: Bechyňská 639, 199 00 Praha 9 - Letňany
zastoupena: Mgr. Zdeňkem Kučerou, MBA, starostou
IČO: 00231321
DIČ: CZ00231321

(dále jen jako „*MČ*“) na straně jedné

a

- 2) název: **JTH Apartments Novoveská s.r.o.**
se sídlem: Krupská 33/20, 415 01 Teplice
zastoupena: Jaroslavem Třešňákem, jednatelem
IČO: 22793062
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem pod
sp. zn. C 31548

(dále jen jako „*Investor*“) na straně druhé

(oba dále jen jako „*smluvní strany*“ nebo jednotlivě jako „*smluvní strana*“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

REALIZAČNÍ SMLOUVU

podle § 1746 odst. 2
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen jako „*občanský zákoník*“)
(dále jen jako „*smlouva*“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany spolu uzavírají tuto smlouvu v návaznosti na kupní smlouvu č. S- 2025/95/0626 (dále jen „*Kupní smlouva*“), kterou *MČ* a *Investor* spolu uzavřeli dne 23.12.2025 a kterou *MČ* prodala *Investoru* pozemky parc. č. 605/1 a parc. č. 813/7, vše k. ú. Letňany (dále jen „*Pozemky*“).

2. Vklad vlastnického práva dle Kupní smlouvy do katastru nemovitostí byl Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha proveden dne 13.2.2026 pod sp. zn. V-4394/2026-101, a to s právními účinky ke dni 22.1.2026.

II.

Předmět smlouvy

1. Smluvní strany si sjednávají, že Investor poskytne MČ příspěvek ve výši 200.000 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých), a to za účelem přestěhování agility prvků ve vlastnictví MČ, které se nacházejí na Pozemcích, dle inventáře uvedeného v předávacím protokolu dle odst. 2 tohoto článku, jakož i za účelem vybudování nové „psí loučky“, která doposud byla na Pozemcích, a to na jiných nemovitých věcech v katastrálním území Letňany. Úhrada bude provedena do 30 kalendářních dnů ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy, a to na bankovní účet MČ vedený u xxxxxxxxxxxxxxxx., č.ú. xxxxxxxxxxxxxxxx pod v. s. 3553335.
2. Smluvní strany si sjednávají, že MČ předá Pozemky Investoru na základě předávacího protokolu. Termín předání Pozemků bude dohodnut mezi zástupci smluvních stran.
3. Smluvní strany prohlašují a činí nesporným, že kupní cena za Pozemky v čl. IV.1 Kupní smlouvy od samého počátku byla a je cenou uvedenou bez DPH a bude navýšena o DPH v zákonné výši. MČ vystaví daňový doklad po uskutečnění zdanitelného plnění. Daňový doklad bude MČ zaslán Investoru v elektronické podobě e-mailem na adresu xxxxxx, v kopii pak na adresu xxxxxxxxxx. Smluvní strany konstatují, že při splatnosti kupní ceny (včetně DPH), ať zápočtem dle čl. IV.2 Kupní smlouvy, zápočtem dle čl. IV.7 Kupní smlouvy či jejich kombinace, bude počítáno s kupní cenou za Pozemky dle čl. IV.1 Kupní smlouvy navýšenou o DPH v zákonné výši; na takovou částku DPH v zákonné výši se vztahují veškerá ujednání Kupní smlouvy ohledně jejího zaplacení, vypořádání či zápočtu, zejména pak čl. IV. 5, 7, 8 a 9 Kupní smlouvy. Částka odpovídající DPH z kupní ceny bude proto vypořádána až současně s kupní cenou kterýmkoli ze způsobů sjednaných v čl. IV. 2, 7, 8 a 9 nebo čl. IX.5 Kupní smlouvy (tj. zaplacením, vypořádáním či zápočtem). Za tím účelem zůstane v souladu s čl. II.7 této smlouvy u MČ uložena část peněžité jistoty ve výši 8.100.000,- Kč (slovy: osm milionů jedno sto tisíc korun českých).
4. Smluvní strany si v návaznosti na čl. IV. Kupní smlouvy sjednávají, že Investor nabídne MČ bytové jednotky k výběru do 30.6.2027. Nebude-li možno v důsledku okolností ležících mimo vůli smluvních stran (zejména v důsledku průtahů v úředních řízeních) tento termín dodržet, smluvní strany projednají odpovídající posun termínu a vzájemně si jej odsouhlasí; posun termínu nevyžaduje uzavření dodatku k této smlouvě.
5. V souladu s čl. IV.4 Kupní smlouvy činí lhůta pro výběr bytových jednotek ze strany MČ 30 dnů od obdržení nabídky bytových jednotek ze strany Investora. Investor bere na vědomí, že výběr bytových jednotek za MČ učiní Rada MČ. Investor je oprávněn nabízet bytové jednotky třetím osobám k rezervaci či ke koupi až poté, co dojde k rozhodnutí zastupitelstva MČ o nabytí Radou MČ vybraných bytových jednotek, nebo poté, co marně uplyne lhůta k výběru těchto jednotek ze strany MČ (Radou MČ) sjednaná v čl. IV.4 Kupní smlouvy (tj. v délce 30 dnů od obdržení nabídky bytových jednotek ze strany Investora) nebo poté, kdy MČ v souladu s čl. IV.7 Kupní smlouvy výslovně odmítne provést volbu bytových jednotek (výslovné rozhodnutí Rady MČ) a kupní cena za prodej Pozemků bude proto splatná v penězích.

6. Investor se v souladu s čl. V.5 Kupní smlouvy zavazuje při povolování záměru stavby (bytového domu na Pozemcích) a výstavbě tohoto bytového domu dodržovat obecně závazné právní předpisy jakož i další regulativy, které jsou platné a/nebo budou vydány za účelem regulace výstavby v dané lokalitě. Smluvní strany konstatují, že MČ nemá vliv na konkrétní parametry záměru stavby (bytového domu na Pozemcích), když ten je čistě v dispozici Investora (včetně toho, jaké jednotky mají v bytovém domě vzniknout, v jakém standardu a s jakou dispozicí).
7. Investor v souladu s Kupní smlouvou složil ve prospěch MČ peněžitou jistotu ve výši 38.100.000,- Kč (slovy: třicet osm milionů jedno sto tisíc korun českých). Smluvní strany si sjednávají, že Investor je oprávněn nahradit část peněžité jistoty ve výši 30.000.000,- Kč (slovy: třicet milionů korun českých) neodvolatelnou bankovní zárukou na první výzvu vystavenou peněžním ústavem (bankou) se sídlem na území České republiky, znějící na částku 38.100.000,- Kč (slovy: třicet osm milionů jedno sto tisíc korun českých). Bankovní záruka bude vystavena vždy s dobou platnosti nejméně jednoho roku. Případnou novou bankovní záruku (vystavenou vždy na dobu platnosti nejméně jednoho roku), popř. dodatek ke stávající bankovní záruce (prodlužující dobu její platnosti vždy nejméně o jeden rok) předá Investor MČ nejpozději 30 dnů před uplynutím doby platnosti bankovní záruky. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že Investor nesplní svoji povinnost dle předchozí věty, je MČ oprávněna požádat banku o plnění z bankovní záruky. Částku ve výši 30.000.000,- Kč (slovy: třicet milionů korun českých), odpovídající části peněžité jistoty nahrazené bankovní zárukou, vrátí MČ Investoru do 14 dnů ode dne, kdy Investor předá MČ originál záruční listiny prokazující neodvolatelnou bankovní záruku na první výzvu, a to na účet Investora č. xxxxxxxxx pod v.s. 00231321. Smluvní strany konstatují, že zejména čl. IV. 7, 8 a 9 a čl. IX.5 Kupní smlouvy budou interpretovat a aplikovat s ohledem na peněžitou jistotu v části nahrazenou bankovní zárukou. Originál záruční listiny (včetně případných dodatků) proto MČ vrátí Investoru do 15 kalendářních dnů od úhrady příslušné části kupní ceny ve výši 30.000.000,- Kč (slovy: třicet milionů korun českých) kterýmkoli ze způsobů sjednaných v čl. IV. 2, 7, 8 a 9 nebo čl. IX.5 Kupní smlouvy (tj. zaplacením, vypořádáním či zápočtem), resp. od zániku závazku z Kupní smlouvy jinak než jejím splněním. Za stejných podmínek případně vrátí MČ Investoru zbylou část peněžité jistoty ve výši 8.100.000,- Kč (slovy: osm milionů jedno sto tisíc korun českých) sloužící k zajištění doplacení částky odpovídající DPH, a to po započtení svých případných pohledávek za Investorem.
8. Smluvní strany si v návaznosti na čl. V.6 Kupní smlouvy sjednávají, že za účelem profinancování výstavby bytového domu na Pozemcích je Investor oprávněn převést vlastnické právo k Pozemkům na třetí osobu splňující kvalifikační předpoklady dle čl. V. odst. 5 písm. a) až e) podmínek Veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku předcházející uzavření Kupní smlouvy (dále jen „*Podmínky soutěže*“) – samostatnou projektovou společnost (dále jen „*SPV*“) patřící do skupiny (holdingu – koncernu) JTH, přičemž tato skupina bude splňovat mimo jiné podmínku dle čl. V. odst. 5 písm. f) Podmínek soutěže, avšak pouze za podmínky, že Investor současně převede na SPV ta práva a povinnosti z této smlouvy a Kupní smlouvy, která dosud ke dni převodu nebyla splněna. MČ k tomuto převodu vlastnického práva k Pozemkům i k převodu práv a povinností z této smlouvy a Kupní smlouvy uděluje Investoru souhlas. Dojde-li k převodu vlastnického práva k Pozemkům i k převodu práv a povinností z této smlouvy a Kupní smlouvy, je Investor povinen MČ o tom informovat nejpozději do 14 kalendářních dnů od uzavření takové převodní smlouvy.

III.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je pro smluvní strany závazná dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem jejího zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o registru smluv**“).
2. Smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním této smlouvy v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra České republiky v souladu se zákonem o registru smluv.
3. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy dle odst. 2 tohoto článku zajistí MČ ve lhůtě 30 kalendářních dnů ode dne uzavření této smlouvy. Investor bude MČ informován o splnění této povinnosti, nejpozději ve lhůtě 3 kalendářních dnů ode dne uveřejnění této smlouvy v registru smluv, a to oznámením na emailovou adresu: xxxxxxxxxxxxxxxxxx. Pokud Investor neobdrží do 45 kalendářních dnů ode dne uzavření této smlouvy oznámení o uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle předchozí věty, je po uplynutí této lhůty Investor povinen ve lhůtě 3 kalendářních dnů zajistit uveřejnění této smlouvy v souladu se zákonem o registru smluv. V takovém případě je o zveřejnění této smlouvy Investor povinen písemně informovat MČ ve lhůtě 3 kalendářních dnů ode dne uveřejnění této smlouvy v registru smluv oznámením na emailovou adresu: xxxxxxxxxxxxxxxxxx.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, po jednom pro každou ze smluvních stran.
5. Investor bere na vědomí, že MČ je povinna na dotaz třetí osoby poskytovat informace v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a souhlasí s tím, aby veškeré informace obsažené v této smlouvě, vyjma údajů ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, byly poskytnuty třetím osobám na jejich vyžádání.
6. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
7. Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory, které by mezi nimi v souvislosti s realizací této smlouvy mohly vzniknout, smírnou cestou. Nedojde-li ke smírnému vyřešení sporu, smluvní strany sjednávají, že místně příslušným k projednání a rozhodnutí tohoto sporu bude obecný soud MČ.
8. Jakékoli změny či doplnění této smlouvy jsou možné pouze formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
9. Smluvní strany se zavazují, že pokud se kterékoli ujednání této smlouvy nebo s ní související ujednání či jakákoli její část ukáže být neplatnými, zdánlivými nebo nevykonatelnými, či se neplatnými, zdánlivými nebo nevykonatelnými stanou, neovlivňuje tato skutečnost platnost, účinnost nebo vykonatelnost zbylých částí této smlouvy. V takovém případě se smluvní strany zavazují nahradit neplatné, zdánlivé či nevykonatelné

ustanovení takovým platným nebo vykonatelným ustanovením, aby smysl této smlouvy a její účel zůstal zachován.

10. Písemnosti mezi smluvními stranami této smlouvy, s jejímž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (např. odstoupení od smlouvy apod.) se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí anebo osobně s vyznačením data převzetí a podpisem. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou, nebo adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemnosti odmítl.
11. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem podrobně přečetly, rozumějí jí a s jejím obsahem souhlasí, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich svobodné a pravé vůle, vážně a srozumitelně. Na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.
12. MČ prohlašuje dle § 43 odst. 1 ZHMP, že podmínky pro platnost tohoto právního jednání byly splněny. Smlouva byla schválena Radou městské části Praha 18 dne 01.04.2026 usnesením č. 151/6/26.

V Praze dne

V Praze dne

Městská část Praha 18
Mgr. Zdeněk Kučera, MBA
starosta

JTH Apartments Novoveská s.r.o.
Jaroslav Třešňák
jednatel