



**SMLOUVA O ZŘÍZENÍ
VĚCNÉHO PRÁVA STAVBY**

UZAVŘENÁ

MEZI

MĚSTSKOU ČÁSTÍ PRAHA 6

A

VÍTEZNÉ NÁMĚSTÍ S.R.O.

DNE 22.12.2017



Niže uvedené smluvní strany uzavřely v souladu s ust. § 1240 a násl. Občanského zákoníku (jak je tento pojem definován v Příloze 1) níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o zřízení věcného práva stavby („**Smlouva**“):

1. **Městská část Praha 6**, IČO 000 63 703 se sídlem Čs. armady 601/23, Praha 6 - Bubeneč, PSČ 160 52 (dále jen „**MČ**“), a
2. **Vítězné náměstí s.r.o.**, IČO 285 11 441 se sídlem Na Florenci 2116/15, Praha 1 – Nové Město, PSČ 110 00, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 258892 (dále jen „**Stavebník**“)

(MČ a Stavebník společně dále jen „**Smluvní strany**“ a jednotlivě dále jen „**Smluvní strana**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A. MČ jsou do správy svěřeny Nemovitosti (jak je tento pojem definován v Příloze 1) a je oprávněna s nimi nakládat jako jejich vlastníci,
- B. Stavebník má zájem nabýt k Nemovitostem Právo stavby (jak je tento pojem definován v Příloze 1) za účelem budoucí realizace Projektu (jak je tento pojem definován v Příloze 1), a to za podmínek sjednaných v této Smlouvě.
- C. Smluvní strany uzavřely Dohodu o narovnání (jak je tento pojem definován v Příloze 1) upravující narovnání sporných práv a povinností Smluvních stran týkajících se Nemovitostí, které vznikly především v souvislosti se Smlouvou o zřízení VB (jak je tento pojem definován v Příloze 1).
- D. Narovnání popsané v Dohodě o narovnání předpokládá uzavření této Smlouvy za účelem realizace Projektu.

DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY NÁSLEDOVNĚ:

1. VÝKLAD

- 1.1 V této Smlouvě mají pojmy s velkým písmenem význam jim přiřazený v Příloze 1 této Smlouvy
- 1.2 Následující přílohy („**Přílohy**“) jsou připojeny k této Smlouvě a tvoří její nedílnou součást

<u>Příloha 1</u>	Definice;
<u>Příloha 2</u>	Výpis z katastru nemovitosti – list vlastnictví č. 877 pro katastrální území Bubeneč, obec Praha, vedený Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ne starší než 5 dní před podpisem Smlouvy.
<u>Příloha 3</u>	Prohlášení Smluvních stran;
<u>Příloha 4</u>	Vzor Záruky 1 a Záruky 2

- 1.3 Odkazuje-li tato Smlouva na článek nebo přílohu, rozumí se tím příslušný článek či příloha této Smlouvy, není-li výslovně uvedeno či nevyplývá-li z kontextu něco jiného. Jednotné číslo zahrnuje množné a naopak, nevyžadují-li souvislosti, v nichž je výrazu použito něco jiného. Úvodní ustanovení (preambule) této Smlouvy i její přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy.
- 1.4 Vzhledem k tomu, že je tato Smlouva výsledkem vyjednávání obou Smluvních stran, Smluvní strany sjednávají, že žádný její článek nebo ustanovení nelze přisoudit výlučně jedné z nich s tím, že jej v rámci jednání o této Smlouvě použila jako první.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1 MČ prohlašuje, že je ke dni uzavření této Smlouvy osobou oprávněnou disponovat s následujícími nemovitými věcmi ve vlastnictví HMP a v souladu s § 18 a 19 ZHMP a § 17 Statutu osobou oprávněnou vykonávat při nakládání s těmito nemovitostmi všechna práva a

povinnosti vlastníka a rozhodovat o všech majetkoprávních úkonech s nimi spojených v plném rozsahu:

- (i) pozemek parc. č. 1104/1, jiná plocha, ostatní plocha;
- (ii) pozemek parc. č. 1104/2, jiná plocha, ostatní plocha;
- (iii) pozemek parc. č. 1104/3, jiná plocha, ostatní plocha;

vše v obci Praha, část obce Bubeneč, katastrální území Bubeneč, zapsáno na listu vlastnictví č. 877 vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, který tvoří Přílohu 2 této Smlouvy, jakož i se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, a to včetně staveb, podzemních sítí a další infrastruktury umístěných na nemovitostech dle bodů (i) – (iii) výše a/nebo v nich, jejichž vlastníkem je MČ nebo s nimiž je oprávněn disponovat v rozsahu obdobném jako s nemovitostmi dle bodů (i) – (iii) výše, společně s náležejícími právy a povinnostmi (společně dále jen „**Nemovitosti**“).

- 2.2. Ke dni podpisu této Smlouvy vázne na Nemovitostech věcné břemeno a věcné předkupní právo ve prospěch Stavebníka, jak plyne z listu vlastnictví č. 877, který tvoří Přílohu 2 této Smlouvy. Smluvní strany potvrzují, že budou obě tato věcná práva zrušena za podmínek a postupem stanoveným Dohodou o narovnání.
- 2.3. Předmětem této Smlouvy je úprava práv a povinností Smluvních stran souvisejících se zřízením práva stavby zatěžujícího Nemovitosti ve prospěch Stavebníka

3. PRÁVO STAVBY

- 3.1. Za podmínek stanovených touto Smlouvou zřizuje MČ ve prospěch Stavebníka právo stavby zatěžující Nemovitosti v jejich celém rozsahu spočívající v právu zřídit a mít na/v zatížených Nemovitostech Budovu (dále jen „**Právo stavby**“). Stavebník toto Právo stavby od MČ přijímá a zavazuje se za něj MČ zaplatit dohodnutou úplatu.
- 3.2. Pro vyloučení všech pochybností Smluvní strany potvrzují, že Budova (ani žádná jiná stavba) prozatím na Nemovitostech nestojí, není jejich součástí ani není součástí jakéhokoli jiného práva stavby zatěžujícího Nemovitosti (či jejich část). Budova se stává součástí Práva stavby.
- 3.3. Účelem Práva stavby je výstavba a provozování Budovy v rámci realizace Projektu, přičemž se Stavebník zavazuje, že se podstatně neodchýlí od specifikací Projektu, resp. Budovy, uvedených v této Smlouvě (zejména, nikoliv však výlučně, pokud jde o nezvětšování objemu Budovy a způsob využití Budovy).
- 3.4. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí, že Budova nemusí být postavena na celé ploše Nemovitosti za předpokladu, že bude vyhovovat Právu stavby. Tato skutečnost nebude mít dle vůle Smluvních stran žádný vliv na rozsah nebo obsah Práva stavby.
- 3.5. Budova musí vyhovovat Právu stavby a splňovat požadavky příslušných obecně závazných právních předpisů a rozhodnutí, souhlasů a jiných závazných správních aktů příslušných orgánů veřejné moci, a to Územního rozhodnutí, stavebního povolení či jiného obdobného veřejnoprávního aktu s těmiž účinky a Kolaudačního rozhodnutí.
- 3.6. Součástí zřízeného Práva stavby je také oprávnění Stavebníka zatěžovat Nemovitosti věcnými břemeny ve prospěch vlastníků a provozovatelů inženýrských sítí a rozvodů za účelem lepšího užívání Budovy, její výstavby a provozu v souvislosti s realizací Projektu. Zatěžování Nemovitostí jinými obligačními nebo věcnými právy ve prospěch třetích osob (včetně zatížení Nemovitosti za účelem poskytnutí zajištění pro účely případného financování Projektu) podléhá předchozímu písemnému souhlasu MČ, přičemž takový souhlas nebude bezdůvodně odepřen či oddálen. Nebude-li z jakéhokoli důvodu možné, aby Stavebník své oprávnění dle tohoto odstavce v plném rozsahu vykonal, zavazuje se MČ zřídit k Nemovitostem Stavebníkem požadovaná obligační i věcná práva ve prospěch třetích osob, a to vždy nejpozději do devadesáti (90) dnů ode dne doručení písemně výzvy Stavebníka ke zřízení takového práva třetí osoby; uvedená lhůta k součinnosti MČ platí i pro zatížení Nemovitostí jinými obligačními

nebo věcnými právy ve prospěch třetích osob schválená ze strany MČ. Případně správní poplatky spojené s výše uvedeným zatížením nese Stavebník.

- 3.7. Právo stavby dle této Smlouvy se zřizuje na dobu určitou, a to na dobu 1 roku od podpisu této Smlouvy (dále jen „Období“).
- 3.8. Smluvní strany se dohodly, že Období se automaticky prodlouží o jeden (1) rok, a to i opakovaně až do maximální doby 99 let ode dne podpisu této Smlouvy, pokud nejpozději 2 (dva) měsíce před uplynutím Období, případně před uplynutím každého prodlouženého Období, Stavebník nebude zapsán jako vlastník Nemovitostí v katastru nemovitostí. Smluvní strany se v této souvislosti dohodly, že Stavebník je za účelem zápisu prodloužení Období do katastru nemovitostí oprávněn, a to i opakovaně, vyhotovit písemné potvrzení podepsané výlučně Stavebníkem (a v případě potřeby také Stavebníkem za a na účet MČ) o tom, že došlo k prodloužení Období o jeden (1) rok a za MČ a Stavebníka podat návrh na zápis prodloužení Období do katastru nemovitostí. MČ se zavazuje Stavebníkovi poskytnout veškerou potřebnou součinnost za účelem zápisu prodloužení Období do katastru nemovitostí, včetně podpisu potřebných dokumentů vyžádaných ze strany Stavebníka, a to nejpozději do třiceti (30) dní od doručení výzvy Stavebníka. Pokud MČ poruší svou povinnost součinnosti dle předchozí věty a toto porušení nenapraví ani po písemné výzvě Stavebníka se ihřtíou k nápravě v délce minimálně deset (10) pracovních dnů, zavazuje se zaplatit Stavebníkovi smluvní pokutu ve výši 25.000,- Kč za každý den prodlení. Nárok na náhradu škody Stavebníka v plné výši není tímto ustanovením dotčen. Ustanovení článku 5.2 se přiměřeně použijí také za účelem vkladu prodlouženého Období do katastru nemovitostí.
- 3.9. Smluvní strany shodně konstatují, že Stavebník nemá povinnost provést stavbu Budovy do určité doby. Stavebník je oprávněn, nikoli povinen, zahájit provádění stavby Budovy kdykoli v době trvání Práva stavby, aniž by to představovalo porušení jakékoli povinnosti Stavebníka vůči MČ.
- 3.10. Pro vyloučení pochybnosti Smluvní strany shodně prohlašují, že je Stavebník oprávněn dát Nemovitosti a/nebo jakoukoli jejich část za úplatu do užívání a/nebo požívání třetí osobě za účelem provozování parkoviště a za jiným účelem pouze s předchozím písemným souhlasem MČ (který nebude bezdůvodně odepřen), a to zejména v rozsahu, v jakém to, dle uvážení Stavebníka, nebrání faktickému provádění stavby Budovy. Případně plody a požitky, které vzniknou v souvislosti s umožněním užívání Nemovitostí (či jejich částí) za úplatu ve smyslu předchozí věty, náležejí výhradně Stavebníkovi.

4. ÚPLATA ZA ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

- 4.1. Stavebník se zavazuje platit MČ za zřízení Práva stavby dle této Smlouvy úplatu ve výši:
- (i) 4.400.000,- Kč (slovy: čtyři miliony čtyři sta tisíc korun českých) bez DPH za každý kalendářní rok trvání Práva stavby až do dne předcházejícího dni, v němž dojde k vydání právně účinného Kolaudačního rozhodnutí ve vztahu k min. 50% ploch všech jednotek vymezených v Budově nebo 50% všech ploch nacházejících se v Budově, nejpozději však do dne uplynutí 48 měsíců od uzavření této Smlouvy (dále jen „Úplata do kolaudace“), a
 - (ii) 9.000.000,- Kč (slovy: devět milionů korun českých) bez DPH za každý kalendářní rok trvání Práva stavby ode dne vydání právně účinného Kolaudačního rozhodnutí ve vztahu k min. 50% ploch všech jednotek vymezených v Budově nebo 50% všech ploch nacházejících se v Budově, nejpozději však ode dne následujícího po dni uplynutí 48 měsíců od uzavření této Smlouvy (dále jen „Úplata po kolaudaci“)
- (Kterákoli z úplat, ať již Úplata do kolaudace nebo Úplata po kolaudaci dále jen „Úplata“).
- 4.2. Úplata do kolaudace MČ náleží počínaje Dnem účinnosti. V případě, že by Úplata náležela MČ jen za část příslušného kalendářního roku (tj. k vydání právně účinného Kolaudačního rozhodnutí ve vztahu k min. 50% ploch všech jednotek vymezených v Budově nebo 50% všech ploch nacházejících se v Budově by došlo v jiný den než v den výročí Dne účinnosti), náleží MČ poměrná část Úplaty (počítáno dle skutečného počtu dnů, kdy měla MČ nárok na Úplatu do kolaudace a/nebo Úplatu po kolaudaci).

- 4.3. Sjednaná Úplata bude hrazena v rovnoměrných čtvrtletních splátkách, jejichž výše bude rovna jedné čtvrtině sjednané Úplaty dle článku 4.1. výše. Tyto čtvrtletní splátky sjednané Úplaty budou splatné vždy k poslednímu dni každého kalendářního čtvrtletí (tj. ke dni 31.3., 30.6., 30.9., 31.12.), za které přísluší formou bezhotovostního převodu na Bankovní účet MČ (nepřipadne-li Den účinnosti na první den kalendářního čtvrtletí, pak bude první splátka Úplaty do kolaudace poměrně ponížena). Obdobně se bude postupovat při výpočtu Úplaty po kolaudaci také v případě, nepřipadne-li den vydání Kolaudačního rozhodnutí na první den kalendářního čtvrtletí.
- 4.4. Výše sjednané Úplaty v každém příslušném kalendářním roce bude vždy s účinností od 1.1. příslušného kalendářního roku procentuálně navýšena o míru inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za období předchozí kalendářního roku publikovaného Českým statistickým úřadem. Vyčíslení tohoto navýšení je MČ povinna zaslat Stavebníkovi formou písemného oznámení vždy nejpozději do 15. března příslušného kalendářního roku. Poprvé bude popsán způsobem navýšena Úplata pro rok 2018.
- 4.5. Smluvní strany se dále dohodly, že Stavebník zaplatí MČ jednorázový doplatek ve výši 4.600.000,- Kč (slovy: čtyři miliony šest set tisíc korun českých) bez DPH za každý kalendářní rok, v němž trvala povinnost Stavebníka platit MČ Úplatu do kolaudace, a to až do dne, podle toho co nastane dříve, (a) předcházejícího dne vydání právně účinného Kolaudačního rozhodnutí ve vztahu k min. 50% ploch všech jednotek vymezených v Budově nebo 50% všech ploch nacházejících se v Budově nebo (b) nabytí vlastnického práva Stavebníka k Nemovitostem nebo (c) uplynutí 48 měsíců od uzavření této Smlouvy (dále jen „Doplatek“). V případě, že povinnost Stavebníka platit MČ Úplatu do kolaudace trvá jen po část kalendářního roku, náleží MČ Doplatek jen v poměrně výši (pře počítávané na dny). Doplatek je splatný nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne, podle toho co nastane dříve, (a) vydání právně účinného Kolaudačního rozhodnutí ve vztahu k min. 50% ploch všech jednotek vymezených v Budově nebo 50% všech ploch nacházejících se v Budově formou bezhotovostního převodu na Bankovní účet MČ nebo (b) nabytí vlastnického práva Stavebníka k Nemovitostem.
- 4.6. K Úplatě i Doplatku bude připočtena DPH ve výši stanovené příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
- 4.7. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že jsou Úplata a Doplatek konečné a že MČ nebude náležet za zřízení Práva stavby dle této Smlouvy žádný příplatek, doplatek nebo víceplnění. V souladu s § 1 odst. 1 zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění, je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí při nabytí Práva stavby na základě této Smlouvy Stavebník jako nabyvatel.
- 4.8. Smluvní strany se pro vyloučení všech pochyb dohodly, že povinnost Stavebníka platit MČ za zřízení Práva stavby dle této Smlouvy Úplatu zaniká také ke dni, kdy se Stavebník stane vlastníkem Nemovitostí.
- 4.9. Stavebník se zavazuje nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od podpisu této Smlouvy poskytnout MČ zajištění ve formě ručení na úhradu (a) 50% Doplatku dle článku 4.5 a 4.6 této Smlouvy, tj. až do výše 9.200.000 Kč, která bude vystavena společnosti Penta Investments Limited, se sídlem 47th Esplanade, St. Helier, Jersey, JE1 0BD, Channel Islands, registrační číslo 109645 (dále jen „Záruka 1“) a (b) 50% Doplatku dle článku 4.5 a 4.6 této Smlouvy, tj. až do výše 9.200.000 Kč, která bude vystavena společností KAPRAIN REAL ESTATE HOLDING LIMITED, společnost založená a existující podle práva Kyperské republiky, se sídlem Giannou Kranidioti 9, 2nd Floor, Flat/Office 210, Nicosia, 1065, Kyperská republika, Reg. č.: HE 338897 (dále jen „Záruka 2“). Záruka 1 a Záruka 2 se bude řídit právními předpisy České republiky, bude neodvolatelná a bezpodmínečná, vystavená dle vzoru přiloženého jako Příloha 4 této Smlouvy a bude platná po dobu nejméně 52 měsíců od uzavření této Smlouvy

5. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 5.1. Právo stavby vznikne Stavebníkovi provedením jeho vkladu na základě této Smlouvy do katastru nemovitostí, a to s účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen příslušnému

katastrálnímu úřadu. Do doby provedení vkladu dle první věty tohoto odstavce jsou Smluvní strany svými smluvními projevy vázány.

- 5.2. Společně s touto Smlouvou podepíší Smluvní strany také návrh na vklad Práva stavby do katastru nemovitostí, který Stavebník doručí příslušnému katastrálnímu úřadu. Správní poplatek hradí Stavebník. Shledá-li příslušný katastrální úřad v návrhu na vklad vady, které brání zápisu Práva stavby, a vyzve jednu nebo obě Smluvní strany k jejich odstranění nebo k doplnění návrhu, zavazují se Smluvní strany učinit všechny kroky k tomu, aby takové vady byly odstraněny nebo údaje doplněny. Bude-li hrozit zamítnutí návrhu na vklad, zavazují se Smluvní strany vzít návrh na vklad zpět a podat nový návrh na vklad v souladu s touto Smlouvou, který bude vyhovovat požadavkům katastrálního úřadu. Zamítne-li příslušný katastrální úřad návrh na vklad podle této Smlouvy, zavazují se Smluvní strany uzavřít novou smlouvu identickou s touto Smlouvou s tím, že odlišnosti jsou přípustné pouze v rozsahu nezbytném k zabránění opětovného zamítnutí návrhu ze stejných důvodů.
- 5.3. MČ se zavazuje, že od uzavření této Smlouvy až do provedení vkladu Práva stavby Stavebníka k Nemovitostem do katastru nemovitostí dle této Smlouvy neučiní ohledně Nemovitostí žádné právní jednání, které by mělo za následek zcizení, zatížení či omezení kterékoli z Nemovitostí a veškerých práv převáděných na Stavebníka nebo nezřídí k Nemovitostem žádné právo třetí osoby vylučující zřízení Práva stavby dle této Smlouvy, ani se k takové dispozici nijak nezaváže, a dále že neprovede stavební úpravy žádné z Nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu Stavebníka a neučiní nic, čím by se zhoršil stav Nemovitostí. V případě porušení povinnosti MČ dle předchozí věty je Stavebník oprávněn požadovat po MČ smluvní pokutu ve výši 5.000.000,- Kč za každý případ porušení. Nárok Stavebníka na náhradu škody v plné výši tím není dotčen. Smluvní strany se pro vyloučení všech pochyb dohodly, že nárok na smluvní pokutu dle tohoto článku 5.3 a čl. 3.6 Smlouvy o zákazu zcizení a zatížení (uzavřené mezi Smluvními stranami, jejímž předmětem je úprava podmínek pro zákaz zcizení a zatížení Nemovitostí bez souhlasu Stavebníka), který bude založen porušením stejné povinnosti, je Stavebník oprávněn od MČ požadovat jen jednou.
- 5.4. Ve smyslu § 1254 Občanského zákoníku má Stavebník věcně zákonně předkupní právo k Nemovitostem a MČ má věcně zákonně předkupní právo k Právu stavby (dále jen „**Předkupní právo**“). Smluvní strany se dohodly na rozšíření tohoto Předkupního práva i na jiné způsoby zcizení než je koupě/prodej, zejména na darování, směnu a jiná právní jednání s obdobnými následky. MČ se zavazuje informovat o rozsahu Předkupního práva sjednaného touto Smlouvou v předstihu každou třetí osobu, která by na tom mohla mít právní zájem nebo by tímto Předkupním právem mohla být dotčena.
- 5.5. Smluvní strany se ode dne uzavření této Smlouvy zavazují spolupracovat za účelem efektivní realizace Projektu, zejména si poskytovat veškerou potřebnou součinnost v rozsahu nezbytně nutném a specifikovaném touto Smlouvou za účelem realizace Projektu, a to jak pro přípravné práce, získání všech potřebných souhlasů, stanovisek a rozhodnutí nezbytných dle obecně závazných právních předpisů pro realizaci Projektu, tak pro provedení výstavby Projektu.
- 5.6. MČ, jakožto osoba spravující Nemovitosti s oprávněními vlastníka, tímto uděluje Stavebníkovi neodvolatelný souhlas s umístěním a realizací všech staveb, provedením demolic a terénních úprav v rámci Projektu, kterými mohou být přímo či nepřímo dotčena jeho práva a právem chráněné zájmy jako osoby spravující Nemovitosti s oprávněními vlastníka. MČ prohlašuje, že nemá a nebude mít žádné připomínky ani námitky k Projektu a nebude po tuto dobu činit bez předchozího písemného souhlasu Stavebníka žádné úkony, jež by přímo či nepřímo ohrozily realizaci Projektu, zejména nebude žádným způsobem vyjadřovat svůj nesouhlas nebo námitky či připomínky s Projektem v rámci územního řízení o umístění Projektu (územních řízení o umístění jednotlivých částí Projektu), stavebního řízení týkajícího se Projektu (stavebních řízení ohledně jednotlivých částí Projektu) V případě, že příslušný Orgán veřejné moci nebo jiná oprávněná osoba bude vyžadovat souhlasy dle tohoto článku 5.6. této Smlouvy doložit jiným způsobem, tzn. jinou formou písemného dokumentu, zavazuje se MČ vystavit ve formě a obsahu požadovaném Stavebníkovi jakékoliv souhlasy nezbytné pro přípravu a realizaci Projektu. MČ takové souhlasy Stavebníkovi udělí nejpozději do třiceti (30) dnů od doručení jeho výzvy. Smluvní strany se dohodly, že povinnosti MČ sjednané v tomto článku 5.6 se uplatní pouze za předpokladu, že (a) Projekt bude v souladu s platným územním plánem a (b) Rada

MČ schválí hlavní parametry architektonické studie Projektu, kterou Stavebník předloží MČ ke schválení nejpozději do 30 (třiceti) dní od podpisu této Smlouvy. V této souvislosti se MČ zavazuje zajistit, že rozhodne o schválení hlavních parametrů architektonické studie Projektu do 30 (třiceti) dní od doručení písemné žádosti Stavebníka a pokud MČ tuto studii neschválí, písemně sdělí Investorovi své konkrétní připomínky ke studii (jednajíc rozumně). Pro vyloučení všech pochyb Smluvní strany potvrzují, že závazky MČ v tomto článku 5.6 se týkají působení MČ v rámci výkonu samosprávy.

- 5.7. Stavebník je oprávněn libovolně zatížit Právo stavby, k čemuž MČ uděluje předem svůj výslovný souhlas.

6. PROHLÁŠENÍ

- 6.1. Ke dni uzavření této Smlouvy činí Smluvní strany prohlášení, která jsou uvedena v Příloze 3 této Smlouvy. Smluvní strany se zaručují, že jsou tato prohlášení úplná, pravdivá a v žádném podstatném ohledu nejsou zavádějící (dále jen „Prohlášení“).
- 6.2. Každá Smluvní strana se zavazuje informovat druhou Smluvní stranu neprodleně o tom, že je některé z Prohlášení dotčeno skutečností, pro kterou se toto Prohlášení stává nepravdivým, neúplným či zavádějícím. Současně je povinná Smluvní strana povinna ihned učinit veškerá faktická a právní jednání, která jsou nutná či účelná ke zjednání nápravy; o těchto opatřeních bude informovat oprávněnou Smluvní stranu.

7. VYPOŘÁDÁNÍ

- 7.1. Při zániku Práva stavby jinak než splynutím v důsledku nabytí vlastnického práva k Nemovitostem ze strany Stavebníka náleží Stavebníkovi náhrada ve výši rozdílu mezi hodnotou Nemovitostí ke dni uzavření této Smlouvy a hodnotou, kterou mají Nemovitosti k prvnímu dni následujícímu po zániku Práva stavby (dále jen „Náhrada“).
- 7.2. Smluvní strany se dohodly, že celková výše Náhrady bude stanovena Znaleckým posudkem zpracovaným Znalcem. Znalec bude určen dohodou Smluvních stran. Nedohodnou-li se Smluvní strany na osobě Znalce ani do třicet (30) dnů ode dne, kdy došlo k zániku Práva stavby, vypracuje Znalecký posudek Znalec určený ze strany MČ. Náklady na vypracování Znaleckého posudku nesou obě Smluvní strany rovným dílem. Výše Náhrady stanovená Znalcem je konečná a žádná ze Smluvních stran není oprávněna ji dále rozporovat.
- 7.3. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že v případě zániku Práva stavby, kdy současně vlastníkem Nemovitostí bude osoba odlišná od Stavebníka či jeho právního nástupce, není Stavebník povinen odstranit Budovu, která je součástí Práva stavby.
- 7.4. Náhrada je splatná do třicet (30) dnů ode dne stanovení její konečné výše a MČ je povinna ji uhradit bezhotovostním převodem na Bankovní účet Stavebníka.

8. Odstoupení od smlouvy, její zánik a sankce

- 8.1. Smluvní strany se dohodly, že ukončit tuto Smlouvu lze výlučně způsobem a z důvodů uvedených v této Smlouvě, jinak pouze na základě výslovné dohody obou Smluvních stran. Smluvní strany pro vyloučení pochybností vylučují užití všech dispozitivních ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících odstoupení, výpověď a další možnosti jednostranného ukončení Smlouvy.
- 8.2. Stavebník je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že MČ nesplní řádně a včas kteroukoli svou povinnost dle článku 5.2. této Smlouvy a/nebo poruší kteroukoli svou povinnost dle článku 5.3. této Smlouvy, v důsledku čehož objektivně hrozí (nebo přímo nastane) zmaření účelu této Smlouvy.
- 8.3. Každá Smluvní strana je oprávněna odstoupit od této Smlouvy také v případě, že dojde k zániku Smlouvy o budoucí smlouvě kupní a/nebo Dohody o narovnání jiným způsobem než jejich splněním.

- 8.4. Odstoupení od této Smlouvy musí být učiněno písemně a doručeno druhé Smluvní straně způsobem umožňujícím prokázání doručení. Ustanovení článku 9.1 této Smlouvy tím není dotčeno. Odstoupením od této Smlouvy se závazek jí založený zrušuje s účinností od počátku (ex tunc), není-li v této Smlouvě výslovně sjednáno jinak. Smluvní strany pro vyloučení pochybnosti sjednávají, že v případě zániku Práva stavby v důsledku odstoupení od Smlouvy (či jiným způsobem s účinky ex tunc) se pro účely stanovení výše Náhrady považuje za poslední den existence Práva stavby den, v němž odstoupení (či jiná právní skutečnost s týmiž účinky) nabyla účinnosti.
- 8.5. Odstoupením od Smlouvy nejsou dotčena práva uvedená v § 2005 odst. 2 Občanského zákoníku. Poslední věta § 2005 odst. 2 Občanského zákoníku se nepoužije. Smluvní strany výslovně sjednávají, že v případě zániku této Smlouvy jinak než splněním či způsobem spinění nahrazujícím zaniká také Právo stavby.
- 8.6. Zanikne-li Právo stavby v důsledku zániku Smlouvy o budoucí smlouvě kupní jinak než splněním, zavazuje se Stavebník vystavit do 10 (deseti) pracovních dnů od doručení písemné výzvy MČ písemné prohlášení o vzdání se Práva stavby ve znění navrženém MČ splňujícím náležitosti příslušných právních předpisů a akceptovaným ze strany Stavebníka (jednajícího rozumně). Pokud Stavebník poruší svou povinnost dle předchozí věty a toto porušení nenapraví ani po písemné výzvě MČ s lhůtou k nápravě v délce minimálně deset (10) pracovních dnů, zavazuje se zaplatit MČ smluvní pokutu ve výši 25.000,- Kč za každý den prodlení. Nárok na náhradu škody MČ v plné výši není tímto ustanovením dotčen. Stavebník se zavazuje odškodnit MČ za veškeré rozumně vynaložené a doložené nároky, výdaje, závazky či ztráty (ať vzniklé přímo či nepřímo), které vyplynou či vzniknou na základě jakéhokoli porušení či neplnění kteréhokoli ze závazků Stavebníka obsaženého v tomto článku 8.6.
- 8.7. V případě prodlení Stavebníka se zaplacením Úplaty a/nebo Doplatku nebo jakékoli jejich části MČ se Stavebník zavazuje zaplatit MČ úrok z prodlení v zákonem stanovené výši za každý den prodlení. Toto ustanovení se uplatní obdobně také na prodlení MČ se zaplacením Náhrady.

9. OZNÁMENÍ A KOMUNIKACE, MLČENLIVOST

- 9.1. Všechna oznámení, která musí nebo mají být učiněna podle této Smlouvy nebo ve spojitosti s ní, musí být učiněna písemně v českém jazyce a mohou být doručena osobně, kurýrní službou nebo doporučenou poštou na níže uvedené adresy (případně na jiné adresy písemně oznámené druhé Smluvní straně). V případě osobního doručení či odeslání kurýrní službou považuje se zásilka za doručenu okamžikem převzetí zásilky adresátem.

Adresa MČ:

Městská část Praha 6
Čs. armády 601/23,
Praha 6, 160 52

Do rukou: starosty

Adresa Stavebníka:

Vítězné náměstí s.r.o.
Na Florenci 2116/15
Praha 1, 110 00

Do rukou: Ing. Davida Musila

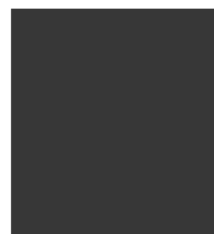
s kopií, která nezakládá doručení.
[redacted] dvokátní kancelář s.r.o.
Na Florenci 2116/15
Praha 1, 110 00



10. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 10.1. V souladu s ustanovením § 630 odst. 1 Občanského zákoníku si strany ujednávají pro Právo stavby promlčecí lhůtu v délce 15 let.
- 10.2. Není-li výslovně uvedeno jinak, nese každá ze Smluvních stran své vlastní náklady vzniklé v souvislosti nebo v důsledku plnění povinností příslušné Smluvní strany plynoucích z této Smlouvy nebo s ní souvisejících.
- 10.3. Zavázala-li se v této Smlouvě kterákoli Smluvní strana, že zajistí (příp. zabezpečí), aby třetí osoba plnila vůči druhé Smluvní straně jakoukoli povinnost, platí, že je tato povinnost sjednána ve smyslu § 1769 věty druhé Občanského zákoníku.
- 10.4. Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem oběma Smluvními stranami a účinnosti ke Dni účinnosti.
- 10.5. Návrh na uzavření této Smlouvy nelze přijmout s dodatkem nebo s odchylkou. Tuto Smlouvu nelze uzavřít, aniž by byly ujednány všechny náležitosti, jež se dle záměru Smluvních stran v ní měly ujednat. Obsah závazku založeného touto Smlouvou nebude utvářen zvyklostmi; význam pro něj nemá ani zavedená praxe Smluvních stran.
- 10.6. Smluvní strany přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku a vylučuje se aplikace § 1788 odst. 2 Občanského zákoníku.
- 10.7. Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, přičemž každá Smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení bude použito pro účely podání návrhu na vklad Práva stavby příslušnému Katastrálnímu úřadu.
- 10.8. Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran o předmětu Smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání Smluvních stran ústní i písemná. Smluvní strany se dohodly, že veškeré změny a doplňky Smlouvy musí být vyhotoveny písemně a musí být podepsány oběma Smluvními stranami.
- 10.9. Záměr MČ uzavřít tuto Smlouvu byl zveřejněn způsobem uvedeným v § 36 ZHMP od 05.06.2017 do 21.06.2017. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem MČ na svém 21. zasedání dne 21.12.2017 usnesením č. 570/17.
- 10.10. Jestliže se některé z ustanovení Smlouvy stane neplatným, nevymahatelným či zdánlivým, pak tato neplatnost, nevymahatelnost či zdánlivost nemá vliv na platnost, vymahatelnost, účinnost a status právního jednání ostatních ustanovení Smlouvy, pokud lze předpokládat, že by Smluvní strany tuto Smlouvu uzavřely i bez takového ustanovení, pokud by neplatnost, nevymahatelnost nebo zdánlivost rozpoznaly včas (oddělitelné ujednání).
- 10.11. Tato Smlouva i všechny mimosmluvní závazky z ní vzniklé se řídí českým právem. Všechny spory vznikající z této Smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u věcně a místně příslušného soudu.
- 10.12. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že se seznámily s jejím obsahem a porozuměly mu, že Smlouva vyjadřuje svobodný a vážný projev jejich vůle a že Smlouva nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho k ní připojují své podpisy.

[následují přílohy 1-4 a podpisová strana]



PŘÍLOHA 1 Definice

V této Smlouvě mají pojmy s velkým písmenem následující význam:

„**Bankovní účet MČ**“ znamená bankovní účet č. 9021-2000866399/0800 vedený u České spořitelny, a.s., nebo jiný účet, který MČ Stavebníkovi písemně sdělí;

„**Bankovní účet Stavebníka**“ znamená bankovní účet [redacted] vedený u [redacted], nebo jiný účet, který Stavebník MČ písemně sdělí;

„**Budova**“ znamená stavbu (a/nebo několik funkčně souvisejících staveb) s výškou hřebene reflektující zástavbu na Vítězném náměstí (a to zejména budovu Generálního štábu Armády České republiky), umístěných na/v Nemovitostech v rámci realizace Projektu, která bude mít funkci bytovou a bude mj. obsahovat prostory komerční a/nebo prostory občanské vybavenosti, které, nebude-li s MČ dohodnuto jinak, (a) budou mít výkladce do ulice Verdunská a/nebo ulice Jugoslávských partyzánů a/nebo na Vítězném náměstí a (c) do nichž bude vstup přímo z ulice Verdunská a/nebo z ulice Jugoslávských partyzánů a/nebo z Vítězného náměstí;

„**Den účinnosti**“ znamená den, v němž dojde k prokazatelnému připsání částky 39.404.221,- Kč včetně DPH v souladu s článkem 3.4. Dohody o narovnání na Bankovní účet MČ z Bankovního účtu Stavebníka;

„**Dohoda o narovnání**“ znamená dohodu o narovnání uzavřenou mezi Smluvními stranami v den uzavření této Smlouvy nebo kolem tohoto dne, jejímž předmětem je narovnání mezi Smluvními stranami sporných práv a povinností souvisejících s Nemovitostmi, které vznikly zejména v souvislosti se Smlouvou o zřízení VB;

„**Doplatek**“ má význam uvedený v článku 4.5. této Smlouvy;

„**HMP**“ znamená Hlavní město Praha, IČO: 000 64 581, se sídlem Praha 1, Mariánské náměstí 2, PSČ: 110 01;

„**Kolaudační rozhodnutí**“ znamená individuální správní akt s konečnou platností povolující užívání určité stavby ve smyslu § 2 odst. 3 Stavebního zákona ke stanovenému účelu, zejména kolaudační souhlas ve smyslu § 122 Stavebního zákona, který nabyl právních účinků nebo některá ze skutečností ve smyslu § 119 odst. 1 Stavebního zákona, která zakládá možnost užívat stavbu pro účel, k němuž byla tato stavba povolena; Kolaudačním rozhodnutím se rozumí také jiný individuální správní akt s těmito účinky, který na základě změny příslušných obecně právních předpisů nahradí kolaudační souhlas a/nebo uvedené skutečnosti dle § 119 odst. 1 Stavebního zákona;

„**MČ**“ má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;

„**Náhrada**“ má význam uvedený v článku 7.1. této Smlouvy;

„**Nemovitosti**“ mají význam uvedený v článku 2.1. této Smlouvy, Nemovitost je pak kterákoli z **Nemovitostí**;

„**Občanský zákoník**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;

„**Období**“ má význam uvedený v článku 3.7. této Smlouvy;

„**Právo stavby**“ má význam uvedený v článku 3.1. této Smlouvy;

„**Prohlášení**“ znamená prohlášení Smluvních stran uvedená v Příloze 3 této Smlouvy;

„**Projekt**“ znamená projekt výstavby Budovy na Nemovitostech v proluce mezi ulicemi Verdunská a Jugoslávských partyzánů v Praze připravovaný Stavebníkem;

„**Předkupní právo**“ má význam uvedený v článku 5.4. této Smlouvy;

„**Přílohy**“ má význam uvedený v odst. 1.2 této Smlouvy; **Příloha** bez uvedení číselného označení znamená kteroukoli z Příloh a **Příloha** společně s uvedením číselného údaje označuje konkrétní Přílohu v souladu s přehledem Příloh uvedeným v odst. 1.2 této Smlouvy;

„**Smlouva**“ má význam stanovený v záhlaví této Smlouvy;



„**Smlouva o budoucí smlouvě kupní**“ znamená smlouvu o budoucí smlouvě kupní uzavřenou mezi Smluvními stranami v den uzavření této Smlouvy nebo kolem tohoto dne, jejímž předmětem je závazek Smluvních stran za podmínek stanovených touto smlouvou uzavřít budoucí kupní smlouvu, na jejímž základě se Stavebník stane vlastníkem Nemovitostí;

„**Smlouva o zákazu zcizení a zatížení**“ znamená smlouvu o zákazu zcizení a zatížení předvídanou v článku 3.7. Dohody o narovnání ve znění, které je nedílnou součástí Dohody o narovnání jako její Příloha 6, jejímž předmětem je úprava podmínek pro zákaz zcizení a zatížení Nemovitostí bez souhlasu Investora;

„**Smlouva o zřízení VB**“ znamená smlouvu o zřízení věcného břemene a o zřízení předkupního práva s věcnými účinky č. S 420/2011/OSOM uzavřenou mezi Smluvními stranami dne 14.7.2011, ve znění pozdějších změn a dodatků, která upravovala mimo jiné práva a povinnosti Smluvních stran v souvislosti se zamýšlenou výstavbou projektu „Line“ (tzv. „Lední medvěd“) na Nemovitostech;

„**Smluvní strany**“ znamená společně MČ a Investora, přičemž „**Smluvní strana**“ znamená kteréhokoli z nich;

„**Statut**“ znamená obecně závaznou vyhlášku č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, v platném znění;

„**Stavebník**“ má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;

„**Stavební zákon**“ znamená zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění;

„**Úplata**“ má význam stanovený v článku 4.1. této Smlouvy;

„**Úplata do kolaudace**“ má význam uvedený v článku 4.1. bodě (i) této Smlouvy;

„**Úplata po kolaudaci**“ má význam uvedený v článku 4.1. bodě (ii) této Smlouvy;

„**Územní rozhodnutí**“ znamená správní akt ve smyslu § 76 a násl. Stavebního zákona a/nebo správní akt, kterým bude rozhodnuto o umístění Budovy na Nemovitostech;

„**Záruka 1**“ má význam uvedený v článku 4.9 této Smlouvy;

„**Záruka 2**“ má význam uvedený v článku 4.9 této Smlouvy;

„**ZHMP**“ znamená zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění;

„**Znalec**“ znamená příslušnou osobu ze skupiny PricewaterhouseCoopers, KPMG, Deloitte nebo EY, která se specializuje na stanovení tržních cen a odhady nemovitých věcí;

„**Znalecký posudek**“ znamená posudek Znalce oceňující tržní cenu Nemovitostí;

PŘÍLOHA 2

**Výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 877 pro katastrální území Bubeneč, obec Praha,
vedený Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha**



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.12.2017 08:35:02

10100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

30106 Bubeneč

List vlastnictví: 877

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

u
pro
Povinnost k
měř obnovou operátu

Parcela: 1104/1

Z-74858/2006-101

a upozornění - Bez zápisu

abývací tituly a jiné podklady zápisu

na

znik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:536/2000

Z-14500536/2000-101

Pro: Městská část Praha 6, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha RČ/IČO: 00063703
6

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 00064581
Praha 1

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 22.12.2017 08:59:24

Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem **MCP6 168556/2017**, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z **2** listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Ověřující osoba: [REDACTED]

Praze 6 dne **22.12. 2017**

Podpis [REDACTED]

OVĚROVACÍ DOLOŽKA PRO VIDIMACI
Podle ověřovací knihy Úřadu městské části Praha 6
poř. č. vidimace: 3231/VI/2017
Tato úplná kopie obsahující 3 strany souhlasí doslovně s předloženou listinou, z níž byla pořízena a tato listina je přepisem obsahujícím 3 strany.
Listina, z níž je vidimovaná listina pořízena neobsahuje viditelný zajišťovací prvek, jenž je součástí obsahu právního významu listiny, např. hologram.
V Praze 6, dne 22.12.2017

OSVĚDUŽENO OD SPRÁVNÍHO POPLATKŮ

dle zák. č. 634/2004 Sb.: §8, odst. 1

§8, odst. 2

položka č.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.12.2017 08:55:02

získáno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730106 Bubeneč

List vlastnictví: 877

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

část Praha 6, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000
6 00063703

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1104/2

242 ostatní plocha

jiná plocha

pam. zóna - budova,
pozemek v památkové
zóně, památkově
chráněné území

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Předkupní právo

dle čl.8 smlouvy

Vítězné náměstí s.r.o., Na Florenci Parcela: 1104/2
2116/15, Nové Město, 11000 Praha 1,
RČ/IČO: 28511441

V-34405/2011-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná, o zřízení věcného předkupního práva
ze dne 14.07.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.07.2011.

V-34405/2011-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

a) právo výstavby (umístění) stavby a jejího provozování, blíže
specifikované v čl.2 smlouvy

b) právo přístupu, příjezdu, vjezdu, průjezdu a vstupu za účelem výstavby stavby,
jejího provozu, provádění revize, údržby a oprav stavby, blíže
specifikované v čl.2 smlouvy

Vítězné náměstí s.r.o., Na Florenci Parcela: 1104/2
2116/15, Nové Město, 11000 Praha 1,
RČ/IČO: 28511441

V-34405/2011-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná, o zřízení věcného předkupního práva
ze dne 14.07.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.07.2011.

V-34405/2011-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.12.2017 08:55:02

Adresa: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Parcelní číslo: 730106 Bubeneč

List vlastnictví: 877

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Právní vztahu

Právní vztah: právní vztah

Povinnost k

Právní vztah: změna výměr obnovou operátu

Parcela: 1104/2

Z-74858/2006-101

Právní vztah: domby a upozornění - Bez zápisu

Právní vztah: Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:444/2000

Z-14500444/2000-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 00064581

o Ohlášení města o svěřeni majetku městské části OSOM/OP-06337/2002 ze dne 14.08.2003.

Z-34547/2003-101

Pro: Městská část Praha 6, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6 RČ/IČO: 00063703

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 22.12.2017 09:06:25

Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem **MCP6 168560/2017**, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě do podoby listinné, skládající se z **2** listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Ověřující osoba: [redacted]

Praze 6 dne **22.12. 2017**

Podpis [redacted]

[redacted]

OSVČBOZENO OD SPRÁVNÍHO POPLATKU
dle zák. č. 634/2004 Sb.: §8, odst. 1
§8, odst. 2
položka č.



Kat.
A

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.12.2017 08:55:02

Vyhodnoceno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730106 Bubeneč

List vlastnictví: 877

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, Praha 1	00064581	
správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 6, Čs. armády 601/23, Bubeneč, Praha 6	00063703	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1104/3		3 ostatní plocha	jiná plocha	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Předkupní právo

dle čl.8 smlouvy

Vítězné náměstí s.r.o., Na Florenci Parcela: 1104/3

V-34405/2011-101

2116/15, Nové Město, 11000 Praha 1,

RČ/IČO: 28511441

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 14.07.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.07.2011.

V-34405/2011-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

a) právo výstavby (umístění) stavby a jejího provozování, blíže specifikované v čl.2 smlouvy

b) právo přístupu, příjezdu, vjezdu, průjezdu a vstupu za účelem výstavby stavby, jejího provozu, provádění revize, údržby a oprav stavby, blíže specifikované v čl.2 smlouvy

Vítězné náměstí s.r.o., Na Florenci Parcela: 1104/3

V-34405/2011-101

2116/15, Nové Město, 11000 Praha 1,

RČ/IČO: 28511441

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 14.07.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.07.2011.

V-34405/2011-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.12.2017 08:55:02

es: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

emí: 730106 Bubeneč

List vlastnictví: 877

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

vztahu
závaznosti pro

Povinnost k

měna výměr obnovou operátu

Parcela: 1104/3

Z-74858/2006-101

lomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:444/2000

Z-14500444/2000-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 00064581

o Ohlášení města o svěřeni majetku městské části OSOM/OP-06337/2002 ze dne 14.08.2003.

Z-34547/2003-101

Pro: Městská část Praha 6, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha RČ/IČO: 00063703

6

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 22.12.2017 09:09:45

Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem MCP6 168565/2017, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Ověřující osoba: [REDACTED]

Praze 6 dne 22.12. 2017

Podpis

OSVOBOZENO OD SPRÁVNÍHO POPLATKU
dle zák. č. 634/2004 Sb.: §8, odst. 1
§8, odst. 2
položka č.

PŘÍLOHA 3
Prohlášení Smluvních stran

PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY STAVEBNÍKA

I. STAVEBNÍK:

Stavebník prohlašuje a zaručuje MČ, že:

- (i) Stavebník je společností řádně založenou, vzniklou a existující dle českých právních předpisů a je oprávněn vykonávat podnikatelskou činnost, kterou nyní vykonává;
- (ii) Stavebník má způsobilost a oprávnění k podpisu a plnění této Smlouvy;
- (iii) Stavebník Smlouvu platně uzavřel a na jeho straně neexistují důvody pro neplatnost Smlouvy;
- (iv) Stavebník uzavřením této Smlouvy (a případných dalších dokumentů s touto Smlouvou souvisejících) a/nebo plněním povinností z nich vyplývajících neporuší žádné ustanovení právních předpisů ani své smluvní nebo jiné závazky nebo rozhodnutí příslušného orgánu veřejné moci (tj. jakéhokoli orgánu státní správy včetně ústředních orgánů státní správy, soudu, tribunálu, rozhodčího soudu nebo jiného orgánu veřejné moci, ať již s celostátní, krajskou nebo místní působností v České republice a jakékoli obdobného orgánu v jiném státě) („Orgán veřejné moci“) způsobem, který by mohl ovlivnit platnost a účinnost této Smlouvy a/nebo její plnění ze strany Stavebníka;
- (v) Stavebník není v úpadku či obdobné situaci podle jakéhokoli právního předpisu, není si vědom toho, že by proti němu bylo vedeno insolvenční řízení či jeho ekvivalent podle jakéhokoli právního předpisu a/nebo že by byl ustanoven insolvenční správce (nebo jiný obdobný subjekt) ohledně jakéhokoli majetku Stavebníka;
- (vi) Podle nejlepšího vědomí Stavebníka u žádného příslušného Orgánu veřejné moci nebyl předložen návrh na zrušení, ani nebylo vydáno či schváleno rozhodnutí týkající se zrušení Stavebníka;
- (vii) Stavebník není v likvidaci.

II. DANĚ

Stavebník prohlašuje a zaručuje MČ, že:

- (i) Stavebník vždy řádně a včas plnil veškeré své daňové závazky (dále společně jen „Daňové závazky“);
- (ii) Stavebník je daňovým rezidentem České republiky a není povinen plnit jakékoli Daňové závazky ve vztahu k třetím státům.

PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY MČ

III. MČ

MČ prohlašuje a zaručuje Stavebníkovi, že:

- (i) MČ tuto Smlouvu řádně a platně uzavřel a na jeho straně neexistují důvody pro neplatnost Smlouvy, zejména MČ splnil veškeré veřejnoprávní podmínky pro platné uzavření této Smlouvy, zejména že byly z jeho strany dodrženy všechny požadavky dle ZHMP a Statutu;
- (ii) MČ uzavřením této Smlouvy (a případných dalších dokumentů s touto Smlouvou souvisejících) a/nebo plněním povinností z nich vyplývajících neporuší žádné ustanovení právních předpisů ani své smluvní nebo jiné závazky nebo rozhodnutí příslušného Orgánu veřejné moci způsobem, který by mohl ovlivnit platnost a/nebo účinnost této Smlouvy a/nebo její plnění ze strany MČ;
- (iii) MČ se nedopustil žádného jednání, které by mělo za následek neplatnost zřízení věcného práva stavby na základě této Smlouvy;
- (iv) K uzavření této Smlouvy nejsou zapotřebí souhlasy třetích osob, a pokud ano, tyto souhlasy byly včas a řádně uděleny;
- (v) MČ je schopen řádně a včas plnit všechny své závazky z této Smlouvy;
- (vi) proti MČ v souvislosti s Nemovitostmi (a/nebo jakoukoli jejich částí) nejsou vedena jakákoli soudní či rozhodčí řízení s výjimkou soudních řízení vedených před Obvodním soudem pro Prahu 6 pod sp. zn. 6 C 502/2015 a 9 C 42/2016 a Nemovitosti nejsou předmětem jakéhokoli nároku uplatněného třetí osobou, zejména z titulu neúčinnosti právního jednání;
- (vii) vůči MČ nebyl vydán exekuční příkaz k provedení exekuce prodejem Nemovitostí (a/nebo jakékoli jejich části či složky), ani nedošlo ke zřízení soudcovského nebo exekutorského zástavního práva, ani toto zřízení nehrozí;
- (viii) uzavřením této Smlouvy se MČ nedopouští porušení jakéhokoli ujednání, prohlášení či obdobného právního jednání, ve vztahu k jakékoli třetí osobě a v případech, kdy by hrozilo takové porušení, byly k uzavření této Smlouvy a všem jednáním realizovaným na základě této Smlouvy uděleny všechny potřebné či účelně vyžadované souhlasy příslušných třetích osob;
- (ix) MČ je plně oprávněn disponovat s Nemovitostmi v rozsahu předpokládaném touto Smlouvou.

IV. NEMOVITOSTI

MČ prohlašuje a zaručuje Stavebníkovi, že:

- (i) žádná z Nemovitostí (a/nebo jakákoli její složka, část nebo příslušenství) není předmětem nájmu, pachtu či výpůjčky, ani není žádným jiným způsobem zatížena (s výjimkou zatížení zřízených ve prospěch Stavebníka), zejména k ní není zřízeno žádné zástavní právo, jiné omezení převoditelnosti nebo zatížení, žádná služebnost (věcné břemeno), nevázne na ní žádné předkupní právo, ani není kterákoli z Nemovitostí předmětem žádné kupní, darovací či jiné obdobné smlouvy, resp. na žádné z Nemovitostí nebo jejím příslušenství nevázne jakákoliv jiné právo třetí osoby nebo jiná obdobná právní vada, to vše s výjimkou věcného břemene a případnými výjimkami předvídanými ve Smlouvě o zřízení VB, a MČ neučinil v minulosti ani neučiní žádné právní jednání, které by mělo za následek vznik takového práva v budoucnu;
- (ii) Žádná z Nemovitostí (a/nebo jakákoli její složka, část nebo příslušenství) rovněž nebyla užitá jako předmět nepeněžitého vkladu do základního kapitálu jakékoli obchodní korporace či jinak využita jako předmět nepeněžitého vkladu ve vztahu k jiné formě právnické osoby, ani nebyla vyčleněna do jakéhokoli svěřenského fondu, resp. s žádnou z Nemovitostí nebylo činěno žádné právní jednání, které by vedlo k omezení práv Stavebníka, která mu vzniknou na základě této Smlouvy nebo omezení možnosti řádného užívání Nemovitostí Stavebníkem či jejich využití k zamýšlenému účelu;
- (iii) Žádná třetí osoba vůči MČ neuskutečnila jakákoliv právní jednání nebo jiný úkon, kterým by zpochybnila dispoziční oprávnění MČ ke kterékoli z Nemovitostí (resp. k jakékoliv jejich části,

složce nebo příslušenství) nebo by uplatnila ke kterékoli z Nemovitosti jakékoliv věcné nebo závazkové právo anebo by zpochybnila vlastnické právo HMP k Nemovitostem (resp. k jakékoliv jejich části, složce nebo příslušenství);

- (iv) mu nejsou známy žádné faktické vady Nemovitostí, které by omezovaly užívání Nemovitostí.

V. ŘÍZENÍ

MČ prohlašuje a zaručuje Stavebníkovi, že:

- (i) Ke dni podpisu Smlouvy nejsou vedena žádná občansko-právní, správní, restituční ani jiná řízení (s výjimkou Řízení 1 a Řízení 2, jak jsou tyto pojmy definovány v Dohodě o narovnání) a arbitráže nebo spory týkající se Nemovitostí, a podle nejlepšího vědomí MČ ani tato řízení nehrozí.

- | | |
|--|---|
| 4. Ručitelský závazek je určen výhradně ve prospěch MC a práva z něj není možné postoupit či jinak převést na třetí stranu. Ručitelský závazek zaniká postoupením Zajištěných dluhů (příp. práv z tohoto ručitelského prohlášení) v rozporu s tímto prohlášením. | 4. This Guarantee solely benefits MC and it is not assignable or otherwise transferable to a third party. The Guarantee ceases to exist upon the assignment of the Guaranteed Debts (or rights arising from this Guarantee) in violation of this Guarantee. |
| 5. Toto prohlášení se řídí právním řádem České republiky. | 5. This Guarantee shall be governed by the laws of the Czech Republic. |
| 6. V případě rozporu mezi českou a anglickou verzí tohoto prohlášení má přednost česká verze. | 6. In the event of a difference between the Czech and English version of this Guarantee the Czech version shall prevail. |
| 7. Výše ručitelského závazku vyplývajícího z tohoto ručitelského prohlášení je omezena celkovou částkou 9.200.000,- Kč (slovy: devět milionů dvě stě tisíc korun českých). | 7. The guarantee obligation under this Guarantee is limited by the aggregate amount of CZK 9.200.000,- (to wit: nine million two hundred thousand Czech crown). |
| 8. Ručení Ručitele zaniká uplynutím 52. měsíce od uzavření Dohody. Jakýkoliv požadavek na plnění podle tohoto prohlášení musí Ručitel obdržet písemně před tímto datem. | 8. This Guarantee shall expire upon the lapse of 52 nd month from execution of the Agreement. Any claim for payment hereunder shall be received in writing by the Guarantor as to this date. |

Podepsáno / Executed v / in _____, dne / on _____ 2017

PENTA INVESTMENTS LIMITED

Podpis / Signature:

Jméno / Name: [***]

Funkce / Position: [***]

RUČITELE TÍMTO PŘIJÍMÁME A PODMÍNKY RUČITELSKÉHO PROHLÁŠENÍ TÍMTO BEREME NA VĚDOMÍ A SOUHLASÍME / THE GUARANTOR IS HEREBY ACCEPTED AND THE TERMS OF THE GUARANTEE ARE HEREBY AGREED AND ACKNOWLEDGED

V / in _____, dne / on _____ 2017

Městská část Praha 6

Podpis / Signature:

Jméno / Name: Mgr.
Ondřej Kolář

Funkce / Position:
starosta městské části
Praha 6

RUČENÍ

DLE § 2018 A NÁSL. ZÁKONA Č. 89/2012 SB., OBČANSKÝ ZÁKONÍK,
VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ

KAPRAIN REAL ESTATE HOLDING LIMITED, společnost založená a existující podle práva Kyperské republiky, se sídlem Giannou Kranidioti 9, 2nd Floor, Flat/Office 210, Nicosia, 1065, Kyperská republika, Reg. č.: HE 338897 (dále jen "Ručitel"), tímto poskytujeme ručitelský závazek ve prospěch:

Městská část Praha 6, IČO: 000 63 703, se sídlem Čs. armády 601/23, Praha 6 - Bubeneč, PSČ: 160 52, Česká republika (dále jen "MC")

Vzhledem k tomu, že:

- (D) MC a společnost **Vítězné náměstí s.r.o.**, IČO: 285 11 441, se sídlem Na Florenci 2116/15, Praha 1 – Nové Město, PSČ: 110 00, Česká republika, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 258892 (dále jen "Společnost") zvažují uzavření Smlouvy o zřízení věcného práva stavby (dále jen "Dohoda"), která se týká pozemků parc. č. 1104/1, 1104/2 a 1104/3, všechny v obci Praha, katastrální území Bubeneč;
- (E) Ručitel přímo kontroluje 50% Společnosti; a
- (F) MC požaduje poskytnutí ručitelského závazku Ručitele v souvislosti s uzavřením Dohody:
1. Ručitel tímto prohlašuje, že uspokojí všechny peněžité dluhy Společnosti vůči MC na úhradu 50% „Doplatku“ (jak je tento pojem definován v čl. 4.5 Dohody) v případě, že je na výzvu MC řádně a včas neuhradí sama Společnost (dále jen "Zajištěné dluhy").
 2. Požadavek na plnění z tohoto ručitelského prohlášení musí být učiněn písemně a doručen Ručiteli s poskytnutou lhůtou k plnění v délce alespoň jeden (1) měsíc.
 3. Pokud dojde ke změně, doplnění či novaci Dohody bez předchozího písemného souhlasu Ručitele, ručení Ručitele na základě tohoto ručitelského závazku ve vztahu k Zajištěným dluhům trvá pouze v rozsahu jako kdyby takové změny, doplnění nebo novace nebylo.
 4. Ručitelský závazek je určen výhradně ve prospěch

GUARANTEE

IN ACCORDANCE WITH SECTION 2018 ET SEQ. OF THE CZECH
CIVIL CODE (ACT NO. 89/2012 COLL., AS SUBSEQUENTLY
AMENDED)

KAPRAIN REAL ESTATE HOLDING LIMITED, a company established and existing under the laws of Cyprus, with its seat at Giannou Kranidioti 9, 2nd Floor, Flat/Office 210, Nicosia, 1065, Cyprus, Reg. No.: HE 338897 (the "Guarantor") hereby provides this Guarantee in favour of:

Městská část Praha 6, ID No: 000 63 703, with registered office at Čs. armády 601/23, Praha 6 - Bubeneč, PC: 160 52, the Czech Republic (hereinafter referred to as "MC")

WHEREAS:

- (D) MC and **Vítězné náměstí s.r.o.**, ID No: 285 11 441, with registered office at Na Florenci 2116/15, Praha 1 – Nové Město, PC: 110 00, the Czech Republic, company registered in the commercial registry maintained by the Municipal court in Prague, inlay no. C 258892 (hereinafter referred to as the "Company") contemplate entering into the Agreement on Establishment of In-Rem Construction Right (hereinafter referred to as the "Agreement") concerning the land plots no. 1104/1, 1104/2 and 1104/3, all located in Prague, the cadastral territory Bubeneč;
- (E) the Guarantor directly controls 50% the Company; and
- (F) MC requires the Guarantor to provide certain guarantee in connection with the execution of the Agreement:
1. The Guarantor hereby declares that it shall satisfy any and all payment debts of the Company towards MC to pay the "Balance Payment" (in Czech "Doplatek") (as this term is defined in the Agreement) in case the Company fails to timely and duly pay them upon MC's request (hereinafter referred to as the "Guaranteed Debts").
 2. A request for performance under this Guarantee shall be made in writing and delivered to the Guarantor and shall be provided a period of at least one (1) month for performance.
 3. Should the Agreement be modified, amended or novated without a prior written consent of the Guarantor, the Guarantor shall only be liable under this Guarantee to the extent of the Guaranteed Debts without regard to any such modifications, amendments or novation.
 4. This Guarantee solely benefits MC and it is not

MC a práva z něj není možné postoupit či jinak převést na třetí stranu. Ručitelský závazek zaniká postoupením Zajištěných dluhů (příp. práv z tohoto ručitelského prohlášení) v rozporu s tímto prohlášením.

assignable or otherwise transferable to a third party. The Guarantee ceases to exist upon the assignment of the Guaranteed Debts (or rights arising from this Guarantee) in violation of this Guarantee.

- | | |
|--|---|
| 5. Toto prohlášení se řídí právním řádem České republiky. | 5. This Guarantee shall be governed by the laws of the Czech Republic. |
| 6. V případě rozporu mezi českou a anglickou verzí tohoto prohlášení má přednost česká verze. | 6. In the event of a difference between the Czech and English version of this Guarantee the Czech version shall prevail. |
| 7. Výše ručitelského závazku vyplývajícího z tohoto ručitelského prohlášení je omezena celkovou částkou 9.200.000,- Kč (slovy: devět milionů dvě stě tisíc korun českých). | 7. The guarantee obligation under this Guarantee is limited by the aggregate amount of CZK 9.200.000,- (to wit: nine million two hundred thousand Czech crown). |
| 8. Ručení Ručitele zaniká uplynutím 52. měsíce od uzavření Dohody. Jakýkoliv požadavek na plnění podle tohoto prohlášení musí Ručitel obdržet písemně před tímto datem. | 8. This Guarantee shall expire upon the lapse of 52 nd month from execution of the Agreement. Any claim for payment hereunder shall be received in writing by the Guarantor as to this date. |

Podepsáno / Executed v / in _____, dne / on _____ 2017

KAPRAIN REAL ESTATE HOLDING LIMITED

Podpis / Signature:

Jméno / Name: Maria Savvas Georgiou

Funkce / Position: ředitel / Director

Podpis / Signature:

Jméno / Name: Christina Yiallourou

Funkce / Position: ředitel / Director

RUČITELE TÍMTO PŘIJÍMÁME A PODMÍNKY RUČITELSKÉHO PROHLÁŠENÍ TÍMTO BEREME NA VĚDOMÍ A SOUHLASÍME / THE GUARANTOR IS HEREBY ACCEPTED AND THE TERMS OF THE GUARANTEE ARE HEREBY AGREED AND ACKNOWLEDGED

V / in _____, dne / on _____ 2017

Městská část Praha 6

Podpis / Signature:

Jméno / Name: Mgr.
Ondřej Kolář

Funkce / Position:
starosta městské části
Praha 6

PODEPSÁNO Smluvními stranami:

Za MČ:

V Praze dne 22.12.2017 _____



Městská část Praha 6
Jméno: Mgr. Ondřej Kolář
Pozice: starosta městské části Praha 6

(úředně ověřený podpis)



OSVČ BOŽENO OD SPRÁVNÍHO POPLATKU

dle zák. č. 634/2004 Sb.: §8, odst. 1 ^x
§8, odst. 2 ^e
položka č. ^x

Za Stavebníka:

V Praze dne 22.12.2017 _____



Vítězné náměstí s.r.o.
Jméno: David Musil
Pozice: jednatel A

(úředně ověřený podpis)



Vítězné náměstí s.r.o.
Jméno: František Dombek
Pozice: jednatel B

(úředně ověřený podpis)

