



---

# **DOHODA O NAROVNÁNÍ**

---

**UZAVŘENÁ**

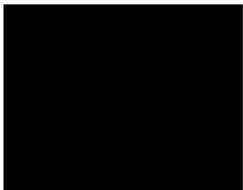
**MEZI**

**MĚSTSKOU ČÁSTÍ PRAHA 6**

**A**

**VÍTĚZNÉ NÁMĚSTÍ S.R.O.**

**DNE 22.12.2017**



**TATO DOHODA** (dále jen „**Dohoda**“) **BYLA UZAVŘENA** výše uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 1903 a násl. Občanského zákoníku (jak je tento pojem definován v Příloze 1 této Smlouvy)

**MEZI:**

1. **Městská část Praha 6**, IČO: 000 63 703, se sídlem Čs. armády 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 „**Investor**“)

(MČ a Investor společně dále jen „**Strany**“ a jednotlivě dále jen „**Strana**“)

**VZHLEDEM K TOMU, ŽE:**

- A. Hlavní město Praha je vlastníkem Nemovitostí (jak je tento pojem definován v Příloze 1 této Smlouvy) nacházejících se v blízkosti Vítězného náměstí, které jsou svěřeny do správy MČ;
- B. MČ a Investor uzavřeli Smlouvu o zřízení VB (jak je tento pojem definován v Příloze 1 této Smlouvy), která upravovala mimo jiné práva a povinnosti smluvních stran v souvislosti se zamýšlenou výstavbou projektu „Line“ (tzv. „Lední medvěd“) na Nemovitostech;
- C. Investor má zájem využít Nemovitosti za účelem realizace nového přepracovaného developerského projektu, přičemž Investor předpokládá, že tento nový projekt bude mít funkci bytovou a bude mj. obsahovat prostory komerční a/nebo prostory občanské vybavenosti. Investor předpokládá, že výška nového projektu bude reflektovat zástavbu na Vítězném náměstí a nový projekt bude v souladu s platným územním plánem; a
- D. V souvislosti se Smlouvou o zřízení VB existují ke dni uzavření této Dohody mezi Stranami touto Dohodou definovaná sporná práva a povinnosti, přičemž Strany mají zájem dosáhnout dohody na smírném řešení sporných otázek a na nalezení společného způsobu účelného využití Nemovitostí v proluce mezi ulicemi Jugoslávských partyzánů a Verdunská;

**STRANY SE DOHODLY TAKTO:**

**1. VÝKLAD**

- 1.1. V této Dohodě mají pojmy s velkým písmenem význam jim přiřazený v Příloze 1 této Dohody.
- 1.2. Odkazuje-li tato Dohoda na článek nebo přílohu, rozumí se tím příslušný článek či příloha této Dohody, 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 Dohody i její přílohy tvoří nedílnou součást této Dohody.
- 1.3. Vzhledem k tomu, že je tato Dohoda výsledkem vyjednávání obou Stran, Strany sjednávají, že žádný její článek nebo ustanovení nelze přisoudit výlučně jedné z nich s tím, že jej v rámci jednání o této Dohodě použila jako první.

**2. SPORNÁ PRÁVA A POVINNOSTI**

- 2.1. Strany prohlašují a potvrzují, že mezi nimi ke dni uzavření této Dohody existují následující sporná práva a povinnosti (závazky), které vznikly na základě Smlouvy o zřízení VB či v souvislosti s ní:

- 2.1.1. v jaké výši vznikl MČ nárok na zaplacení úplaty za zřízení věcného břemene dle Smlouvy o zřízení VB,



2.1.2. zda Investorovi vzniklo právo domáhat se vůči MČ obnovení jednání o Smlouvě o zřízení VB dle § 1765 odst. 1 a násl. Občanského zákoníku a zda Investor případně uplatnil právo na obnovení jednání o Smlouvě o zřízení VB včas.

2.2. Strany prohlašují, že v zájmu rychlosti a hospodárnosti řešení a s ohledem na oboustranný zájem na smírném vyřešení stávajících sporů se dohodly na níže popsaném narovnání. Pro vyloučení pochybností se nicméně konstatuje, že uzavření této Dohody a splnění povinností z ní vyplývajících není míněno a nemůže být vykládáno jako potvrzení porušení právních povinností nebo odpovědnosti kterékoli ze Stran.

### 3. NAROVNÁNÍ

3.1. Strany sjednávají, že sporná práva a povinnosti (závazky) popsané v článku 2.1. této Dohody se ke Dni účinnosti za podmínek stanovených touto Dohodou v plném rozsahu ruší a nahrazují novými popsanými v tomto článku 3.

3.2. V zájmu úplného vypořádání všech sporných práv a povinností (závazků) Stran v souvislosti se Smlouvou o zřízení VB se ke Dni účinnosti Smlouva o zřízení VB v plném rozsahu ruší. Ke Dni účinnosti se ruší rovněž veškeré nároky, (i) které Stranám vznikly na základě Smlouvy o zřízení VB nebo v souvislosti s ní, zejména (nikoli však výlučně) veškeré pohledávky MČ na zaplacení úplaty za zřízení věcného břemene včetně jejich příslušenství, a zároveň (ii) které do Dne účinnosti nezaknily splněním či jiným právně uznaným způsobem.

3.3. Strany se zavazují k Datu podpisu podepsat také návrh na vklad, kterým dojde k výmazu věcných práv zřízených Smlouvou o zřízení VB ve prospěch Investora. Investor podá tento návrh na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu bezodkladně poté, co nastane Den účinnosti. Správní poplatky spojené s podáním návrhu na vklad hradí Investor. MČ se zavazuje na výzvu Investora poskytnout bezodkladně potřebnou součinnost k výmazu věcných práv Investora založených Smlouvou o zřízení VB, zejména (nikoli však výlučně) v případě, že by katastrální úřad návrh na vklad dle tohoto článku 3.3. zamítl či odmítl, poskytnout součinnost při doplnění či podání nového návrhu na vklad a/nebo v případě, že by katastrální úřad zamítl návrh na vklad podle této Dohody, poskytnout součinnost při zhojení vad Dohody, pro které byl návrh na vklad zamítnut, a to formou, která v nejvyšším možném rozsahu zachová stávající obsah Dohody a co nejméně zasáhne do práv a povinností Stran touto Dohodou založených.

3.4. V rámci narovnání dle této Dohody se Investor zavazuje nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od Data podpisu zaplatit MČ bezhotovostním převodem na Účet MČ z titulu této Dohody následující plnění:

3.4.1. částku ve výši **1.394.172,- Kč (slovy: jeden milion tři sta devadesát čtyři tisíc sto sedmdesát dva korun českých)** včetně DPH, jež by jinak představovala úplatu za zřízení věcného břemene dle Smlouvy o zřízení VB za období čtvrtého kvartálu roku 2014;

3.4.2. částku ve výši **21.899.921,- Kč (slovy: dvacet jedna milionů osm set devadesát devět tisíc devět set dvacet jedna korun českých)** včetně DPH, jež by jinak představovala úplatu za zřízení věcného břemene dle Smlouvy o zřízení VB za období celého roku 2015 a celého roku 2016;

3.4.3. částku ve výši **11.043.125,- Kč (slovy: jedenáct milionů čtyřicet tři tisíc jedno sto dvacet pět korun českých)** včetně DPH, jež by jinak představovala úplatu za zřízení věcného břemene dle Smlouvy o zřízení VB za období celého roku 2017;

3.4.4. částku ve výši **5.067.003,- Kč (slovy: pět milionů šedesát sedm tisíc tři koruny české)** včetně DPH, jež by jinak představovala úrok z prodlení ve vztahu k původním pohledávkám MČ dle článku 3.4.1 až 3.4.3. této Dohody, který vznikl do dne 31.03.2017; nárok MČ na úrok z prodlení přirůstající po tomto datu zaniká ke Dni účinnosti;

(plnění dle článků 3.4.1. – 3.4.4 výše v celkové výši **39.404.221,- Kč (slovy: třicet devět milionů čtyři sta čtyři tisíc dvě stě dvacet jedna korun českých)** včetně DPH, společně dále jen „Platba narovnání“).

Pro vyloučení pochybností Strany prohlašují, že právním důvodem, na jehož základě MČ Platbu narovnání přijme, je tato Dohoda (nikoliv Smlouva o zřízení VB) MČ se poté, co nastanou skutečnosti podmiňující Den účinnosti (jak jsou tyto podmínky specifikovány v Příloze 1 v definici pojmu Den účinnosti), zavazuje ihned na písemnou výzvu Investora podepsat a předat Investorovi souhlasné prohlášení o nastání Dne účinnosti a zániku věcných práv zatěžujících Nemovitosti na základě Smlouvy o zřízení VB ve znění, které se v žádném podstatném ohledu neliší od vzorového znění, které tvoří Přílohu 5, a to nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od doručení písemné výzvy Investora k vystavení tohoto potvrzení.

- 3.5. Investor se zavazuje podat Obvodnímu soudu pro Prahu 6 nejpozději do 5 pracovních dnů ode Dne účinnosti podání, kterým vezme Žalobu 1 v plném rozsahu zpět a vzdá se nároku na náhradu nákladů řízení. MČ se zavazuje s tímto postupem vyslovit svůj souhlas, bude-li to nezbytné za účelem zastavení Řízení 1, a vzdát se nároku na náhradu nákladů řízení, jakož i poskytnout v této souvislosti Investorovi veškerou potřebnou součinnost.
- 3.6. MČ se zavazuje podat Obvodnímu soudu pro Prahu 6 nejpozději do 5 pracovních dnů ode Dne účinnosti podání, kterým vezme Žalobu 2 v plném rozsahu zpět a vzdá se nároku na náhradu nákladů řízení. Investor se zavazuje s tímto postupem vyslovit svůj souhlas, bude-li to nezbytné za účelem zastavení Řízení 2, a vzdát se nároku na náhradu nákladů řízení, jakož i poskytnout v této souvislosti MČ veškerou potřebnou součinnost.
- 3.7. S ohledem na zrušení Smlouvy o zřízení VB ve smyslu článku 3.2. Dohody se Strany dále dohodly, že podniknou veškeré faktické i právní kroky a budou v dobré víře spolupracovat na ukončení Řízení 1 i Řízení 2 tak, jak je popsáno dále v článku 3.5. a 3.6. této Dohody. Strany se dohodly a výslovně souhlasí, že každá Strana ponese své náklady v souvislosti s Řízením 1 a/nebo Řízením 2 a jejich ukončením a nebude požadovat jejich náhradu na druhé Straně (včetně náhrady jakýchkoli nákladů Řízení 1 a/nebo Řízení 2 a jakýchkoli skutečných či tvrzených nákladů vynaložených na právní a jiné poradenské služby v rámci těchto soudních řízení nebo v souvislosti s nimi), resp. se nároků na náhradu nákladů Řízení 1 a Řízení 2 vzdá.
- 3.8. Vzhledem k tomu, že mají Strany zájem pokračovat ve spolupráci na rozvoji Nemovitostí a přilehlé lokality, se Strany dohodly na nahrazení původního věcného břemene zřízeného Smlouvou o zřízení VB novým věcným právem k Nemovitostem (právem stavby) ve prospěch Investora pro účely budoucího stavebního rozvoje Nemovitostí a také pro úpravu podmínek budoucího odkupu Nemovitostí do vlastnictví Investora. Strany se proto zavazují současně s podpisem této Dohody uzavřít a plnit také Smlouvu o zřízení věcného práva stavby, Smlouvu o budoucí kupní smlouvě a Smlouvu o zákazu zcizení a zatížení. Po dobu, po níž bude MČ v prodlení s podpisem Smlouvy o budoucí kupní smlouvě a/nebo Smlouvy o zřízení věcného práva stavby a/nebo Smlouvy o zákazu zcizení a zatížení, se stává lhůta k zaplacení Platby narovnání a Investor tak není v prodlení se zaplacením Platby narovnání.

#### 4. PROHLÁŠENÍ

- 4.1. Ke dni uzavření této Dohody činí Strany prohlášení, která jsou uvedena v Příloze 4 této Dohody. Strany se zaručují, že jsou tato prohlášení úplná, pravdivá a v žádném podstatném ohledu nejsou zavádějící (dále jen „**Prohlášení**“).
- 4.2. Každá Strana se zavazuje informovat druhou Stranu neprodleně o tom, že je některé z Prohlášení dotčeno skutečností, pro kterou se toto Prohlášení stává nepravdivým, neúplným či zavádějícím. Současně je povinná Strana povinna ihned učinit veškerá faktická a právní jednání, která jsou nutná či účelná ke zjednání nápravy; o těchto opatřeních bude informovat oprávněnou Stranu.

#### 5. ÚROK Z PRODLENÍ

Pokud tato Dohoda zakládá některé ze Stran právo na zaplacení určitého peněžitého plnění, má tato Strana právo požadovat po druhé Straně v případě jejího prodlení se zaplacením takového plnění úrok z prodlení ve výši stanovené příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

## 6. ZÁNÍK ZÁVAZKU

- 6.1. Strany se dohodly, že ukončit tuto Dohodu lze výlučně způsobem a z důvodů uvedených v této Dohodě, jinak pouze na základě výslovně dohody obou Stran. Strany pro vyloučení pochybností vylučují užití všech dispozitivních ustanovení obecné závazných právních předpisů upravujících odstoupení, výpověď a další možnosti jednostranného ukončení této Dohody.
- 6.2. V případě, že se tato Dohoda, Smlouva o budoucí kupní smlouvě, kupní smlouva předpokládaná Smlouvou o budoucí kupní smlouvě a/nebo Smlouva o zřízení věcného práva stavby a/nebo Smlouva o zákazu zcizení a zatížení v budoucnu ukáže jako neplatná, zdánlivá, neúčinná, nevymahatelná či jinak nezpůsobilá vyvolat zamýšlené právní účinky, zavazují se Strany efektivně spolupracovat a podniknout veškeré potřebné kroky ke zhojení takové neplatnosti, zdánlivosti, neúčinnosti, nevymahatelnosti či jiné nezpůsobivosti vyvolat zamýšlené právní účinky, a to včetně (nikoli však zejména) nahrazením původní neplatné, zdánlivé, neúčinné, nevymahatelné dohody/smlouvy či jinak nezpůsobivé vyvolat zamýšlené právní účinky novou, která bude platná, nikoli zdánlivá, účinná, vymahatelná a jinak způsobilá vyvolat zamýšlené právní účinky, ve znění maximálně odpovídajícím původnímu znění s maximálním šetřením účelu původní dohody/smlouvy a jí předjímaných práv a povinností účastníků.

## 7. OZNAMOVÁNÍ

- 7.1. Všechna oznámení, která musí nebo mají být učiněna podle této Dohody 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 Straně). V případě osobního doručení a 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 Investora:

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

Do rukou: Ing. Davida Musíla, Ph.D.

s kopií, která nezakládá doručení:

██████████ advokátní kancelář s.r.o.  
Na Florenci 2116/15  
Praha 1, 110 00

## 8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1. Tato Dohoda nabývá platnosti Datem podpisu. S výjimkou článku 1., článku 2., článku 3.3., 3.4., 3.8., článku 4.1., článku 5., článku 6., článku 7. a článku 8. této Dohody, které nabývají účinnosti Datem podpisu, nabývá tato Dohoda účinnosti ke Dni účinnosti.
- 8.2. Záměr MČ uzavřít tuto Dohodu byl zveřejněn způsobem uvedeným v § 36 ZHMP od 05.06.2017 do 21.06.2017. Uzavření této Dohody bylo schváleno zastupitelstvem MČ na svém 21. zasedání dne 21.12.2017 usnesením č. 570/17.
- 8.3. Žádná ze Stran není oprávněna postoupit ani převést jakákoli svá práva, povinnosti a závazky z této Dohody bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany, ani postoupit tuto Dohodu

jako celek ve smyslu § 1895 a násl. Občanského zákoníku. Strany rovněž pro vyloučení pochybností prohlašují, že žádná z nich nepostoupila žádnou svou pohledávku, které se týká narovnání dle této Dohody, ani jakoukoli smlouvu, dohodu či své právní postavení z jiného obdobného dokumentu, kterého se týká narovnání dle této Dohody.

- 8.4. Každá Strana nese veškeré vlastní výdaje a náklady, které vynaloží v souvislosti s uzavíráním a plněním této Dohody.
- 8.5. Jestliže některé z ustanovení Dohody je nebo se stane neplatným, nevymahatelným či zdánlivým, pak tato neplatnost, nevymahatelnost či zdánlivost nemá vliv na platnost, vymahatelnost, účinnost a status právního jednání ostatních ustanovení Dohody, pokud lze předpokládat, že by Strany tuto Dohodu uzavřely i bez takového ustanovení, pokud by neplatnost, nevymahatelnost nebo zdánlivost rozpoznaly včas (oddělitelné ujednání).
- 8.6. Tato Dohoda představuje úplnou dohodu Stran o sporných právech a povinnostech (závazcích) popsanych v článku 2.1. této Dohody a nahrazuje veškerá předchozí ujednání Stran o sporných právech a povinnostech (závazcích) ústní či písemná. Tuto Dohodu nelze uzavřít, respektive nabídku na uzavření této Dohody přijmout s žádným dodatkem nebo odchýlkou, i kdyby tyto podstatné neměnily podmínky této Dohody. Ustanovení § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku se nepoužije. Tato Dohoda může být měněna a upravována pouze písemnými dodatky uzavřenými oběma Stranami.
- 8.7. Strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku a vylučují uplatnění ustanovení § 1765 odst. 1 a § 1766 občanského zákoníku na své vztahy založené Dohodou.
- 8.8. Tato Dohoda i všechny mimosmluvní závazky z ní vzniklé se řídí českým právem. Všechny spory vznikající z této Dohody a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u věcně a místně příslušného soudu.
- 8.9. Tato Dohoda je vyhotovena ve třech (3) vyhotoveních. MČ obdrží jedno vyhotovení a Investor obdrží dvě vyhotovení.
- 8.10. Strany po přečtení této Dohody prohlašují, že obsah Dohody je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, a že Dohoda nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují níže své podpisy.
- 8.11. Nedílnou součástí této Dohody jsou také následující Přílohy:

Příloha 1 – Definice

Příloha 2 – Smlouva o budoucí kupní smlouvě

Příloha 3 – Smlouva o zřízení věcného práva stavby

Příloha 4 – Prohlášení Stran

Příloha 5 – Vzorové souhlasné prohlášení o nastání Dne účinnosti a zániku věcných práv zatěžujících Nemovitosti na základě Smlouvy o zřízení VB

Příloha 6 – Smlouva o zákazu zcizení a zatížení

*[následují přílohy 1-6 a podpisová strana]*



## PŘÍLOHA 1 DEFINICE

V této Dohodě mají pojmy s velkým písmenem následující význam:

„**Datum podpisu**“ znamená den, kdy tuto Dohodu podepíše poslední ze Stran;

„**Den účinnosti**“ znamená den, v němž nastane poslední z následujících právních skutečností (i) dojde k prokazatelnému připsání Platby narovnáni na Účet MČ, (ii) dojde k uzavření Smlouvy o budoucí kupní smlouvě, (iii) dojde k uzavření Smlouvy o zřízení věcného práva stavby a (iv) dojde k uzavření Smlouvy o zákazu zcizení a zatížení;

„**Dohoda**“ má význam uvedený v záhlaví této Dohody;

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

„**Investor**“ má význam uvedený v záhlaví této Dohody pod bodem 2;

„**MČ**“ má význam uvedený v záhlaví této Dohody pod bodem 1;

„**Nemovitosti**“ znamená pozemky parc. č. 1104/1, 1104/2 a 1104/3 v k. ú. Bubeneč, obec Praha, ve vlastnictví HMP, zapsané na listu vlastnictví č. 877 vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha;

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

„**Orgán veřejné moci**“ má význam uvedený v článku I. bodě (iv) Přílohy 4 této Dohody;

„**Platba narovnáni**“ má význam uvedený v článku 3.4. této Dohody;

„**Prohlášení**“ má význam uvedený v článku 4.1. této Dohody;

„**Přílohy**“ má význam uvedený v článku 8.11. této Dohody; **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 článku 8.11. této Dohody;

„**Řízení 1**“ znamená soudní řízení o Žalobě 1 vedené před Obvodním soudem pro Prahu 6 pod sp. zn. 6 C 502/2015;

„**Řízení 2**“ znamená soudní řízení o Žalobě 2 vedené před Obvodním soudem pro Prahu 6 pod sp. zn. 9 C 42/2016;

„**Smlouva o budoucí kupní smlouvě**“ znamená smlouvu o budoucí kupní smlouvě předvídanou v článku 3.8. této Dohody ve znění, které je nedílnou součástí této Dohody jako její Příloha 2, jejímž předmětem je úprava podmínek převodu vlastnického práva k Nemovitostem na Investora;

„**Smlouva o zákazu zcizení a zatížení**“ znamená smlouvu o zákazu zcizení a zatížení předvídanou v článku 3.8. této Dohody ve znění, které je nedílnou součástí této Dohody 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 Stranami dne 14.7.2011, ve znění jejího dodatku č. 1 uzavřeného dne 18. 3. 2014;

„**Smlouva o zřízení věcného práva stavby**“ znamená smlouvu o zřízení věcného práva stavby mezi Stranami předvídanou v článku 3.8. této Dohody ve znění, které je nedílnou součástí této Dohody jako její Příloha 3, jejímž předmětem je úprava práv a povinností Stran při výstavbě na Nemovitostech;

„**Strany**“ znamená společně Investora a MČ, přičemž „**Strana**“ znamená kteréhokoli z nich;

„**Účet Investora**“ znamená bankovní účet Investora vedený u PPF banky a.s. pod č. 2009940006/6000 nebo jiný účet, který Investor MČ písemně sdělí;

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

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

„**Žaloba 1**“ znamená žalobu na obnovení rovnováhy práv a povinností ze dne 22.12.2015 podanou Investorem, jako žalobcem, k Obvodnímu soudu pro Prahu 6, kterou se Investor domáhá vůči MČ jako žalovanému snížení výše roční úplaty za zřízení věcného břemene na základě Smlouvy o zřízení VB z částky 9.000.000,- Kč ročně na částku 4.350.000,- Kč ročně, a to ode dne právní moci rozsudku až do vydání kolaudačního souhlasu na část projektu realizovaného na Nemovitostech, a poté s následným navýšením úplaty na částku 6.428.000,- Kč ročně;

„**Žaloba 2**“ znamená žalobu o zaplacení částky 12.327.731,92 Kč s příslušenstvím ze dne 4.2.2016 podanou MČ, jako žalobcem, k Obvodnímu soudu pro Prahu 6, kterou se MČ domáhá vůči Investorovi jako žalovanému uložení povinnosti zaplatit MČ žalovanou částku z titulu neuhrazené úplaty za zřízení věcného břemene sjednané v článku 5.1 až 5.3 Smlouvy o zřízení VB za období části roku 2014 a rok 2015;



**PŘÍLOHA 2**  
**SMLOUVA O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ**

---

# **SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ KUPNÍ**

---

**UZAVŘENÁ**

**MEZI**

**MĚSTSKOU ČÁSTÍ PRAHA 6**

**A**

**VÍTEZNÉ NÁMĚSTÍ S.R.O.**

**DNE 22.12.2017**



Níže uvedené smluvní strany uzavřely v souladu s ust. § 1785 a násl. Občanského zákoníku (jak je tento pojem definován v Příloze 1 této Smlouvy) níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o budoucí smlouvě kupní („Smlouva“):

1. **Městská část Praha 6**, IČO: 000 63 703, se sídlem Čs. armády 601/23, Praha 6 - Bubeneč, PSČ: 160 52 (dále jen „**Budoucí prodávající**“), 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 „**Budoucí kupující**“)

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující společně dále jen „**Smluvní strany**“ a jednotlivě dále jen „**Smluvní strana**“)

#### VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A. Budoucímu prodávajícímu jsou do správy svěřeny Nemovitosti (jak je tento pojem definován v Příloze 1) a Budoucí prodávající je oprávněn s nimi nakládat jako jejich vlastník;
- B. Budoucí kupující má zájem nabýt Nemovitosti do svého výlučného vlastnictví za účelem budoucí realizace Projektu (jak je tento pojem definován v Příloze 1), a to za podmínek sjednaných v této Smlouvě;
- C. Budoucí kupující a Budoucí prodávající uzavřeli 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 nemovitostí – 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>	Vzorové znění Kupní smlouvy;
<u>Příloha 4:</u>	Prohlášení Smluvních stran;
<u>Příloha 5:</u>	Komerční prostory;
<u>Příloha 6:</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. Budoucí prodávající 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 Budoucí prodávající 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. Smluvní strany sjednávají, že je součástí Nemovitostí také veškeré rostlinstvo na nich vzešlé, jakékoli stroje nebo jiná upevněná zařízení, které k nim dle své povahy náležejí a nemohou být od kterékoliv z Nemovitostí odděleny, aniž by ji znehodnotily.

2.3. Ke dni podpisu této Smlouvy vázne na Nemovitostech věcné břemeno a věcné předkupní právo ve prospěch Budoucího kupujícího, 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.

2.4. Na základě této Smlouvy se každá Smluvní strana zavazuje za podmínek touto Smlouvou stanovených uzavřít s druhou Smluvní stranou v určené lhůtě smlouvu, jejíž znění bude ve všech podstatných ohledech odpovídat vzorovému znění přiloženému v Příloze 3 této Smlouvy (dále jen „**Kupní smlouva**“) a jejímž předmětem bude závazek Budoucího prodávajícího odevzdat Budoucímu kupujícímu Nemovitosti společně se všemi jejich součástmi, příslušenstvím a náležejícími právy a povinnostmi a převést na Budoucího kupujícího výlučné vlastnické právo k Nemovitostem a tomu odpovídající povinnost Budoucího kupujícího Budoucímu prodávajícímu za Nemovitosti zaplatit dohodnutou kupní cenu.

### 3. UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY

3.1. Každá Smluvní strana se zavazuje, že za podmínek stanovených touto Smlouvou uzavře s druhou Smluvní stranou Kupní smlouvu nejpozději do šedesáti (60) dnů ode dne, v němž povinná Smluvní strana obdrží výzvu oprávněné Smluvní strany k uzavření Kupní smlouvy (dále jen „**Výzva**“). Smluvní strany sjednávají, že Výzva musí být písemná, musí být povinné Smluvní straně odeslána na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy (nebo jinou adresu, kterou povinná Smluvní strana za tímto účelem sdělí oprávněné Smluvní straně) způsobem umožňujícím prokázání doručení přípustným pro doručování ve smyslu článku 10. této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností se Smluvní strany dohodly, že je Budoucí prodávající povinen zajistit splnění všech svých povinností, které jsou vyžadovány pro platné a právně vymahatelné uzavření Kupní smlouvy před uplynutím lhůty pro uzavření Kupní smlouvy stanovené v tomto článku 3.1., zejména (nikoli však výlučně) splnit publikační povinnost ve vztahu k záměru uzavřít Kupní smlouvu ve smyslu § 36 ZHMP a řádně projednat a schválit uzavření Kupní smlouvy zastupitelstvem MČ

3.2. Budoucí kupující je oprávněn zaslat Budoucímu prodávajícímu Výzvu k uzavření Kupní smlouvy kdykoli poté, co Budoucí kupující podá návrh (žádost) na vydání územního rozhodnutí dle § 76 a násl. Stavebního zákona ohledně umístění Budovy na Nemovitostech nebo některé jejich části.

3.3. Budoucí prodávající je oprávněn zaslat Budoucímu kupujícímu Výzvu k uzavření Kupní smlouvy kdykoli poté, co 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.

- 3.4. Strany se zavazují učinit Výzvu do jednoho (1) roku ode dne, v němž byl Budoucí prodávající poprvé oprávněn dle předchozího článku 3.3. učinit Výzvu, nejpozději však do 48 měsíců od uzavření této Smlouvy (dále jen „**Long Stop Date**“). Výzva se považuje za řádně učiněnou ke dni jejího odeslání oprávněnou Smluvní stranou v souladu s článkem 9. této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nejpozději do 45. měsíce od uzavření této Smlouvy nevznikne Budoucímu kupujícímu právo zaslat Výzvu k uzavření Kupní smlouvy dle čl. 3.2, má se za to, že tato podmínka byla splněna a Budoucí kupující je oprávněn Výzvu učinit nejpozději do Long Stop Date.
- 3.5. Vlastnické právo k Nemovitostem přejde spolu se všemi právy a povinnostmi na Budoucího kupujícího provedením vkladu vlastnického práva k Nemovitostem na základě Kupní 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 (dle této Smlouvy a následně i dle Kupní smlouvy) vázány.

#### 4. KUPNÍ CENA

- 4.1. Smluvní strany se dohodly, že celková kupní cena Nemovitostí bude , stanovena jako tržní cena určená Znaleckým posudkem zpracovaným Znalcem, přičemž právní vady a jiná zatížení zřízená na Nemovitostech ve prospěch nebo na žádost Budoucího kupujícího nebudou k tíži takové tržní ceny. Před uzavřením této Smlouvy byl dohodou Smluvních stran určen jako Znalec E & Y Valuations s.r.o., který vyhotovil požadovaný Znalecký posudek, obsahující údaje o skladbě Kupní ceny tak, aby bylo patrné, jaká část Kupní ceny připadá na kterou jednotlivou nemovitou věc dle článku 2.1. bodu (i) – (iii) této Smlouvy. Kupní cena byla určena ve výši 120.300.000 Kč (sto dvacet milionů tři sta tisíc korun českých) bez DPH (dále jen „**Kupní cena**“). Celkové náklady Znaleckého posudku ve výši 302.500,- Kč vč. DPH nesou obě Smluvní strany rovným dílem.
- 4.2. Kupní cena stanovená Znalcem je konečná a žádná ze Smluvních stran není oprávněna ji dále rozporovat. V případě, že dojde k podpisu Kupní smlouvy po uplynutí 12 měsíců ode dne podpisu této Smlouvy, bude pro účely Kupní smlouvy Kupní cena upravena o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen od třináctého kalendářního měsíce po uzavření této Smlouvy (včetně) do posledního měsíce předcházejícího uzavření Kupní smlouvy (včetně) a uvedenou v dostupném výpise ze statistického zjišťování ČSÚ.
- 4.3. Ke Kupní ceně bude připočtena DPH ve výši stanovené příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
- 4.4. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že je Kupní cena stanovená způsobem určeným v této Smlouvě konečná a Budoucímu prodávajícímu nebude náležet za převod vlastnického práva k Nemovitostem na Budoucího kupujícího 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 převodu vlastnického práva k Nemovitostem na základě Kupní smlouvy Budoucí kupující jako nabyvatel. V případě, že po podpisu této Smlouvy dojde ke změně příslušných právních předpisů, bude poplatník daně z nabytí nemovitě věci nebo jiné příslušné daně určen v souladu s těmito právními předpisy.
- 4.5. Budoucí kupující se zavazuje zaplatit Kupní cenu bezhotovostním převodem na Bankovní účet Budoucího prodávajícího do pěti (5) pracovních dnů ode dne podpisu Kupní smlouvy oběma Smluvními stranami.

#### 5. PROHLÁŠENÍ

- 5.1. Ke dni uzavření této Smlouvy činí Smluvní strany prohlášení, která jsou uvedena v Příloze 4 této Smlouvy. Smluvní strany se zaručují, že jsou tato prohlášení úplná, pravdivá a v žádném podstatném ohledu nejsou zavádějící (dále jen „**Prohlášení**“).
- 5.2. Nebude-li mezi Smluvními stranami v Kupní smlouvě výslovně sjednáno něco jiného, jsou prohlášení Smluvních stran činěna ke dni podpisu této Smlouvy a považují se za učiněná znovu

k okamžiku uzavření Kupní smlouvy a převodu vlastnického práva k Nemovitostem (či jejich části).

- 5.3. 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.

## 6. KOMERČNÍ PROSTORY

- 6.1. Budoucí prodávající má zájem s Budoucím kupujícím uzavřít kupní smlouvu, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k určitým komerčním prostorům umístěným v Budově z Budoucího kupujícího na Budoucího prodávajícího (dále jen „**Kupní smlouva KP**“), a to za podmínek dohodnutých dále v tomto článku 6. Nebude-li mezi Smluvními stranami výslovně dohodnuto jinak, komerční prostory (i) budou umístěny v přízemí Budovy, jak je orientačně bližší vyznačeno červeně na plánu přiloženém jako Příloha 5 této Smlouvy, (ii) jejich souhrnná podlahová plocha bude min. 1.100 m<sup>2</sup> a max. 1.300 m<sup>2</sup> podlahové plochy, přičemž účelem je zajištění, aby tyto komerční prostory byly pronajaty alespoň za nájemné ve výši 9.000.000,- Kč (slovy: devět milionů korun českých) bez DPH ročně, a (iii) budou tvořit obchodní plochy zahrnující provozovnu supermarketu a jiné obchodní či administrativní plochy (dále jen „**Komerční prostory**“). Nebude-li mezi Budoucím prodávajícím a Budoucím kupujícím dohodnuto jinak, Komerční prostory budou mít výkladce do ulice Verdunská, a/nebo ulice Jugoslávských partyzánů a/nebo na Vítězné náměstí a bude do nich vstup přímo z ulice Verdunská a/nebo z ulice Jugoslávských partyzánů a/nebo z Vítězného náměstí.
- 6.2. Smluvní strany se dohodly, že Budoucí prodávající je nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od vydání Územního rozhodnutí ve vztahu k Projektu povinen písemně potvrdit svůj zájem o Komerční prostory. V případě, že Budoucí prodávající písemně nepotvrdí Budoucímu kupujícímu ve lhůtě dle předchozí věty, že bude mít zájem o Komerční prostory, jeho právo požadovat uzavření Kupní smlouvy KP zaniká. Toto právo zaniká také v případě, že Budoucí prodávající písemně sdělí Budoucímu kupujícímu, že nemá zájem o Komerční prostory. Projeví-li ve stejné lhůtě o to Budoucí prodávající zájem, Budoucí kupující vyvine veškeré rozumně požadované úsilí, aby zajistil pronajmutí Komerčních prostor s přihlédnutím ke všem objektivním okolnostem a tržní situaci tak, aby byly Komerční prostory pronajaty alespoň za nájemné ve výši 9.000.000,- Kč (slovy: devět milionů korun českých) bez DPH ročně.
- 6.3. Budoucí kupující zajistí budoucí provedení Komerčních prostor. Nebude-li mezi Smluvními stranami dohodnuto jinak, přičemž se Budoucí kupující maximálně vynasnaží vyjít vstříc rozumným požadavkům Budoucího prodávajícího s ohledem na budoucí účel užívání Komerčních prostor, konečné provedení Komerčních prostor bude určeno Budoucím kupujícím.
- 6.4. V případě, že Budova nebude dokončena a nedojde k vydání Kolaudačního rozhodnutí ve vztahu ke Komerčním prostorům nejpozději do 30 měsíců od vydání Územního rozhodnutí ve vztahu k Projektu, je Budoucí prodávající oprávněn od smlouvy o budoucí Kupní smlouvě KP dle tohoto článku 6 odstoupit.
- 6.5. Budoucí kupující se zavazuje uzavřít s Budoucím prodávajícím Kupní smlouvu KP nejpozději do šedesáti (60) dní ode dne, v němž jej k tomu Budoucí prodávající písemně vyzve. Budoucí prodávající je oprávněn učinit výzvu k uzavření Kupní smlouvy KP (dále jen „**Výzva KP**“) nejdříve poté, co dojde k vydání Kolaudačního rozhodnutí ve vztahu ke Komerčním prostorům. Neučiní-li Budoucí prodávající tuto Výzvu KP ani do tří (3) měsíců od vydání Kolaudačního rozhodnutí ve vztahu ke Komerčním prostorům, jeho oprávnění uplatnit práva ze smlouvy o budoucí Kupní smlouvě KP dle tohoto článku 6 zaniká.
- 6.6. Smluvní strany se dohodly, že celková kupní cena Komerčních prostor bude stanovena jako tržní cena určená Znaleckým posudkem zpracovaným Znalcem (dále jen „**Kupní cena KP**“). Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, Znalce vybere Budoucí kupující, a to nejpozději do 10 (deseti) pracovních dní od obdržení Výzvy KP. V případě, že Budoucí prodávající neobdrží nejpozději do 10 (deseti) pracovních dní od obdržení Výzvy KP ze strany Budoucího kupujícího

písemné oznámení, ve kterém Budoucí kupující vybere Znalce, bude Znalce oprávněn vybrat Budoucí prodávající.

- 6.7. Články 4.2. – 4.5. této Smlouvy se pro Kupní cenu KP použijí obdobně.
- 6.8. Smluvní strany se dohodly, že Kupní cena KP nebude vyšší než Kupní cena Nemovitostí, resp. v případě, že Kupní cena KP bude Znaleckým posudkem určena jako vyšší než Kupní cena Nemovitostí, bude se pro účely Kupní smlouvy KP dohodou Smluvní stran Kupní cena KP rovnat Kupní ceně.
- 6.9. Budoucí prodávající potvrzuje, že zamýšlí takové využití Komerčních prostor, které bude splňovat požadavky stávajícího Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy pro umístění funkce VV (veřejné vybavenosti) a VPS (veřejno-prospěšné stavby). V případě, že příslušný Orgán veřejné moci nebo jiná oprávněná osoba bude tuto skutečnost vyžadovat doložit formou samostatného písemného dokumentu, zavazuje se Budoucí prodávající vystavit ve formě a obsahu požadovaném Budoucím kupujícím příslušné prohlášení či souhlas nezbytný pro přípravu a realizaci Projektu. Budoucí prodávající takové prohlášení či souhlasy Budoucímu kupujícímu udělí nejpozději do třiceti (30) dnů od doručení jeho výzvy.
- 6.10. V případě prodlení Budoucího kupujícího s uzavřením Kupní smlouvy KP se Budoucí kupující zavazuje zaplatit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 25.000,- Kč za každý den prodlení. Nárok na náhradu škody oprávněné Smluvní strany v plné výši není tímto ustanovením dotčen.

## **7. SPOLUPRÁCE SMLUVNÍCH STRAN**

- 7.1. Budoucí prodávající se zavazuje, že od uzavření této Smlouvy až do provedení vkladu vlastnického práva Budoucího kupujícího k Nemovitostem do katastru nemovitostí dle Kupní smlouvy neučiní ohledně Nemovitostí žádné právní jednání, které by mělo za následek zcizení, zatížení či omezení kterékoli z Nemovitostí a veškerých práv převáděných na Budoucího kupujícího, ani se k takové dispozici nijak nezaváže, a dále že neprovede stavební úpravy žádné z Nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu Budoucího kupujícího a neučiní nic, čím by se zhoršil stav Nemovitostí. Předchozí věta se neuplatní pro zřízení zákazu zcizení a zatížení ve prospěch Budoucího kupujícího v souladu se Smlouvou o zákazu zcizení a zatížení. V případě porušení povinnosti Budoucího prodávajícího dle předchozí věty je Budoucí kupující oprávněn požadovat po Budoucím prodávajícím smluvní pokutu ve výši 5.000.000,- Kč za každý případ porušení. Nárok Budoucího kupujícího 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 7.1 a čl. 3.6 Smlouvy o zákazu zcizení a zatížení, který bude založen porušením stejné povinnosti, je Budoucí kupující oprávněn od Budoucího prodávajícího požadovat jen jednou.
- 7.2. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností si Smluvní strany výslovně ujednávají, že na Budoucího kupujícího nepřejde spolu s Nemovitostmi v žádném případě jakýkoliv závazek Budoucího prodávajícího týkající se Nemovitostí, do kterého Budoucí prodávající vstoupil na základě právního jednání nebo který u Budoucího prodávajícího nastal z důvodu opomenutí nebo protiprávního jednání (zejména úvěry, půjčky, závazky z náhrady škody, smluvních pokut, atd.), přičemž uvedené závazky zůstanou vždy výhradně dluhem a závazkem Budoucího prodávajícího. Budoucí prodávající se zavazuje odškodnit Budoucího kupujícího 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 či prohlášení Budoucího prodávajícího obsaženého v tomto článku 7, zejména v případě, že by jakákoliv osoba od Budoucího kupujícího požadovala jakékoliv plnění v souvislosti s převodem Nemovitostí z Budoucího prodávajícího na Budoucího kupujícího, které není touto Smlouvou nebo Kupní smlouvou předpokládáno jako povinnost Budoucího kupujícího.
- 7.3. Práva a povinnosti Smluvních stran stanovená v tomto článku 7 zanikají pouze v případě zániku této Smlouvy nebo Kupní smlouvy jinak než splněním či způsobem splnění nahrazujícím, pokud v důsledku toho nebude Budoucí kupující realizovat Projekt a potřeba úpravy práv a povinností Smluvních stran dle tohoto odstavce se stane z povahy věci nadbytečnou.

## 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 obecné závazných právních předpisů upravujících odstoupení, výpověď a další možnosti jednostranného ukončení Smlouvy.
- 8.2. Budoucí prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že se Budoucí kupující dostane do prodlení se zaplacením Kupní ceny či jakékoli její části po dobu delší než deset (10) pracovních dní a nedojde k její úhradě ani po písemné výzvě Budoucího prodávajícího s lhůtou k nápravě v délce minimálně třicet (30) dní nebo Budoucí kupující nesplní řádně a včas svou povinnost uzavřít s Budoucím prodávajícím na Výzvu Kupní smlouvu ani po písemné výzvě Budoucího prodávajícího s lhůtou k nápravě v délce minimálně třicet (30) dní.
- 8.3. Budoucí kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že se Budoucí prodávající dostane do prodlení se zaplacením Kupní ceny KP či jakékoli její části po dobu delší než deset (10) pracovních dní a nedojde k její úhradě ani po písemné výzvě Budoucího kupujícího s lhůtou k nápravě v délce minimálně třicet (30) dní nebo Budoucí prodávající nesplní řádně a včas svou povinnost uzavřít s Budoucím kupujícím na Výzvu Kupní smlouvu ani po písemné výzvě Budoucího kupujícího s lhůtou k nápravě v délce minimálně třicet (30) dní.
- 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.
- 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 splnění nahrazujícím zaniká také Zákaz zcizení a zatížení.
- 8.6. Smluvní strana, která poruší svou povinnost řádně a včas uzavřít na Výzvu oprávněné Smluvní strany Kupní smlouvu a toto porušení nenapraví ani po písemné výzvě oprávněné Smluvní strany se lhůtou k nápravě v délce minimálně třicet (30) dnů, se zavazuje zaplatit druhé Smluvní straně smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý den prodlení. Nárok na náhradu škody oprávněné Smluvní strany v plně vyšší není tímto ustanovením dotčen.
- 8.7. V případě prodlení Budoucího kupujícího se zaplacením Kupní ceny nebo jakékoli její části Budoucím prodávajícím se Budoucí kupující zavazuje zaplatit Budoucím prodávajícímu úrok z prodlení v zákonem stanovené výši za každý den prodlení. Toto ustanovení se uplatní obdobně také na prodlení Budoucího prodávajícího se zaplacením Kupní ceny KP.

## 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 a odeslání kurýrní službou považuje se zásilka za doručenu okamžikem převzetí zásilky adresátem.

Adresa budoucího prodávajícího:

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

**Do rukou:** starosty

Adresa Budoucího kupujícího:





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

**Do rukou:** Ing. Davida Musila, Ph.D.

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

## 10. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 10.1. Budoucí kupující se zavazuje nejpozději do patnácti (15) dnů od doručení písemného potvrzení zájmu o Komerční prostory dle čl. 6.2 této Smlouvy poskytnout MČ zajištění ve formě ručení (a) za řádné splnění 50% veškerých platebních povinností Budoucího kupujícího dle této Smlouvy až do výše 5.000.000 Kč, která bude vystavena společnosti Penta Investments Limited, se sídlem 47th Esplanade, St. Helier, Jersey, JE1 OBD, Channel Islands, registrační číslo 109645 (dále jen „Záruka 1“) a (b) za řádné splnění 50% veškerých platebních povinností Budoucího kupujícího dle této Smlouvy až do výše 5.000.000 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 6 této Smlouvy a bude platná po dobu nejméně 34 měsíců ode dne vystavení.
- 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 některá Smluvní strana, že zajistí (příp. zabezpečí), aby třetí osoba plnila vůči druhé Smluvní straně jakoukoli povinnost, platí, že je tato povinnost zajistit plnění třetí osoby 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 dvou vyhotoveních s platností originálu, přičemž každá Smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 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. Smluvní strany pro vyloučení všech pochyb potvrzují, že tato Smlouva není závislá na jakékoliv jiné smlouvě, dohodě či ujednání, a proto zánik, neplatnost či nevykonatelnost jakékoliv jiné smlouvy, dohody či ujednání nemá vliv na existenci, platnost a vykonatelnost této Smlouvy.

- 10.10. 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. 570/2017.
- 10.11. Jestliže některé z ustanovení Smlouvy je nebo se 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).
- 10.12. 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.
- 10.13. 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 1-5 a podpisová strana]*



## PŘÍLOHA 1 Definice

V této Smlouvě mají pojmy s velkým písmenem následující význam:

„**Bankovní účet Budoucího kupujícího**“ znamená bankovní účet č. [REDAKCE], [REDAKCE], nebo jiný účet, který Budoucí kupující Budoucímu prodávajícímu písemně sdělí;

„**Bankovní účet Budoucího prodávajícího**“ znamená bankovní účet č. 9021-2000866399/0800 vedený u České spořitelny, a.s., nebo jiný účet, který Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu písemně sdělí;

„**Budoucí kupující**“ má význam stanovený v záhlaví této Smlouvy;

„**Budoucí prodávající**“ má význam stanovený v záhlaví této Smlouvy;

„**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,;

„**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 Budoucího prodávajícího;

„**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;

„**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;

„**Komerční prostory**“ má význam stanovený v článku 6.1. této Smlouvy;

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

„**Kupní cena KP**“ má význam uvedený v článku 6.5. této Smlouvy;

„**Kupní smlouva**“ má význam stanovený v článku 2.4. této Smlouvy;

„**Kupní smlouva KP**“ má význam uvedený v článku 6.1. této Smlouvy;

„**Long Stop Date**“ má význam uvedený v článku 3.4. 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;

„**Prohlášení**“ znamená prohlášení Smluvních stran uvedená v Příloze 4 této Smlouvy;

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

„**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 zřízení VB**“ znamená smlouvou 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 medvěď“) na Nemovitostech;

„**Smlouva o zákazu zcizení a zatížení**“ znamená smlouvou 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 věcného práva stavby**“ znamená smlouvou o zřízení věcného práva stavby mezi Stranami předvídanou v článku 3.7. Dohody o narovnání ve znění, které je nedílnou součástí Dohody o narovnání jako její Příloha 3, jejímž předmětem je úprava práv a povinností Stran při výstavbě na Nemovitostech;

„**Smluvní strany**“ znamená společně Budoucího prodávajícího a Budoucího kupujícího, přičemž „**Smluvní strana**“ znamená kteréhokoli z nich;

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

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

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

„**Výzva**“ má význam stanovený v článku 3.1. této Smlouvy;

„**Výzva KP**“ má význam stanovený v článku 6.5. této Smlouvy;

„**Záruka 1**“ má význam stanovený v článku 10.1. této Smlouvy;

„**Záruka 2**“ má význam stanovený v článku 10.1. 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 nemovitosti – list vlastnictví č. 877 pro katastrální území Bubeneč, obec Praha,  
vedený Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha**



**PŘÍLOHA 3**  
**Vzorové znění Kupní smlouvy**



---

# KUPNÍ SMLOUVA

---

UZAVŘENÁ

MEZI

MĚSTSKOU ČÁSTÍ PRAHA 6

A

VÍTĚZNÉ NÁMĚSTÍ S.R.O.

DNE [DD.MM.YYYY]



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 Prodávající 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. Smluvní strany sjednávají, že je součástí Nemovitosti také veškeré rostlinstvo na nich vzešlé, jakékoli stroje nebo jiná upevněná zařízení, které k nim dle své povahy náležejí a nemohou být od kterékoli z Nemovitostí odděleny, aniž by ji znehodnotily.
- 2.3. Předmětem této Smlouvy je povinnost Prodávajícího za podmínek stanovených touto Smlouvou odevzdat Kupujícímu Nemovitosti a umožnit mu je nabýt do jeho výlučného vlastnictví a povinnost Kupujícího Nemovitosti od Prodávajícího převzít a zaplatit za ně za podmínek stanovených touto Smlouvou dohodnutou Kupní cenu, tj. Prodávající tímto prodává a úplatně převádí vlastnické právo k Nemovitostem Kupujícímu a Kupující Nemovitosti do svého vlastnictví přijímá.

### 3. KUPNÍ CENA

- 3.1. Smluvní strany se dohodly, že celková kupní cena za Nemovitosti činí částku **[doplnit]**, - Kč (slovy: [doplnit] korun českých) bez DPH (dále jen „**Kupní cena**“).
- 3.2. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že je Kupní cena konečná a Prodávajícímu nebude náležet za převod vlastnického práva k Nemovitostem na Kupujícího 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 převodu vlastnického práva k Nemovitostem na základě Kupní smlouvy Kupující jako nabyvatel. [V případě, že po podpisu SBKS dojde ke změně příslušných právních předpisů, bude poplatník daně z nabytí nemovité věci nebo jiné příslušné daně určen ve Smlouvě v souladu s těmito právními předpisy.]
- 3.3. Kupující se zavazuje zaplatit Kupní cenu bezhotovostním převodem na Bankovní účet Prodávajícího do pěti (5) pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami.

### 4. PRÁVA A POVINNOSTI

- 4.1. Vlastnické právo k Nemovitostem přejde spolu se všemi právy a povinnostmi na Kupujícího provedením vkladu vlastnického práva k Nemovitostem 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 učiněnými v této Smlouvě vázány.
- 4.2. Administrativní náklady (jmenovitě správní poplatky) spojené s podáním návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího hradí Kupující. Náklady právního zastoupení si hradí každá Smluvní strana samostatně.
- 4.3. Smluvní strany podepiší společně návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitostem bezodkladně po podpisu této Smlouvy. Kupující zajistí jeho podání příslušnému katastrálnímu úřadu bez zbytečného prodlení po podpisu, nikoli však dříve, než dojde k úhradě Kupní ceny na Bankovní účet Prodávajícího. Do úhrady Kupní ceny na Bankovní účet Prodávajícího bude návrh na vklad vlastnického práva a podepsaná Smlouva uložena v úschově u Prodávajícího, popř. v notářské či advokátní úschově.
- 4.4. Pokud by byl příslušným katastrálním úřadem návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Kupujícího z katastru nemovitostí pravomocně zamítnut nebo řízení o něm pravomocně zastaveno, Smluvní strany prohlašují, že jsou nadále vázány svými projevy prodat a koupit Nemovitosti za Kupní cenu v této Smlouvě dohodnutou a zavazují se





- 6.4. Odstoupení od této Smlouvy musí být učiněno písemně a doručeno druhé Smluvní straně způsobem umožňujícím prokázání doručení. Ustanovení článku 7.1 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.
- 6.5. Odstoupením od Smlouvy nejsou dotčena práva uvedená v § 2005 odst. 2 Občanského zákoníku. Poslední věta § 2005 odst. 2 Občanského zákoníku se nepoužije.
- 6.6. Pokud dojde k odstoupení od Smlouvy a došlo již k převodu vlastnického práva k Nemovitostem (nebo některé z Nemovitostí) na Kupujícího a/nebo k podání návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitostem (nebo některé z Nemovitostí) ve prospěch Kupujícího, sjednávají Smluvní strany následující postup. Smluvní strany učiní shodné prohlášení ve formě notářského zápisu o tom, že došlo k odstoupení od Smlouvy, příp. obdobný úkon, který bude v souladu s účinnou právní úpravou a na základě kterého bude možné provést zápis vlastnického práva zpět na Prodávajícího. Po podání návrhu na provedení zápisu dle předchozí věty do katastru nemovitostí, vrátí Prodávající do 10 pracovních dnů Kupujícímu uhrazenou Kupní cenu na účet uvedený v čl. I této Smlouvy.
- 6.7. V případě prodlení Kupujícího se zaplacením Kupní ceny nebo jakékoli její části Prodávajícímu se Kupující zavazuje zaplatit Prodávajícímu úrok z prodlení v zákonem stanovené výši za každý den prodlení.

## 7. OZNÁMENÍ A KOMUNIKACE, MLČENLIVOST

- 7.1. 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 a odeslání kurýrní službou považuje se zásilka za doručenu okamžikem převzetí zásilky adresátem.

Adresa Prodávajícího:

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

**Do rukou:** starosty

Adresa Kupujícího:

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

**Do rukou:** [jednatele]

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

## 8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1. 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.
- 8.2. Zavázala-li se v této Smlouvě některá Smluvní strana, že zajistí (příp. zabezpečí), aby třetí osoba plnila vůči druhé Smluvní straně jakoukoli povinnost, platí, že je tato povinnost zajistit plnění třetí osoby sjednána ve smyslu § 1769 věty druhé Občanského zákoníku.

- 8.3. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem oběma Smluvními stranami.
- 8.4. 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.
- 8.5. Smluvní strany přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku a vylučuje se aplikace § 1788 odst. 2 Občanského zákoníku.
- 8.6. Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, přičemž každá Smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení. Jedno vyhotovení s ověřenými podpisy bude určeno pro katastr nemovitostí.
- 8.7. 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.
- 8.8. 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.
- 8.9. Smluvní strany pro vyloučení všech pochyb potvrzují, že tato Smlouva není závislá na SBKS ani na jakékoliv jiné smlouvě, dohodě či ujednání, a proto zánik, neplatnost či nevykonatelnost SBKS ani jakékoliv jiné smlouvy, dohody či ujednání nemá vliv na existenci, platnost a vykonatelnost této Smlouvy.
- 8.10. Jestliže některé z ustanovení Smlouvy je nebo se 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).
- 8.11. 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.
- 8.12. 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 1-3 a podpisová strana]*



## PŘÍLOHA 1 Definice

V této Smlouvě mají pojmy s velkým písmenem následující význam:

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

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

„**Kupní cena**“ má význam stanovený v článku 3.1. této Smlouvy;

„**Kupující**“ má význam stanovený v záhlaví 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;

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

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

„**SBKS**“ znamená smlouvu o budoucí smlouvě kupní uzavřenou dne [doplnit] mezi Prodávajícím jako budoucím prodávajícím a Kupujícím jako budoucím kupujícím upravující mj. podmínky pro převod Nemovitostí z Prodávajícího na Kupujícího;

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

„**Smlouva o věcném právu stavby**“ znamená smlouvu o zřízení věcného práva stavby uzavřenou dne [doplnit] mezi Prodávajícím jako povinným a Kupujícím jako oprávněným;

„**Smlouva o zákazu zcizení a zatížení**“ znamená smlouvu o zákazu zcizení a zatížení uzavřenou dne [doplnit] mezi Prodávajícím jako MČ a Kupujícím jako stavebníkem;

„**Smluvní strany**“ znamená společně Prodávajícího a Kupujícího, přičemž „**Smluvní strana**“ znamená kteréhokoli z nich;

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

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

**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**



**PŘÍLOHA 3**  
**Prohlášení Smluvních stran**

**PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY KUPUJÍCÍHO**

**I. KUPUJÍCÍ:**

Kupující prohlašuje a zaručuje Prodávajícímu, že:

- (i) Kupující je společností řádně založenou, vzniklou a existující dle českých právních předpisů a je oprávněn vykonávat podnikatelskou činnost, kterou nyní vykonává;
- (ii) Kupující má způsobilost a oprávnění k podpisu a plnění této Smlouvy;
- (iii) Kupující Smlouvu platně uzavřel a na jeho straně neexistují důvody pro neplatnost Smlouvy;
- (iv) Kupující 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 Kupujícího;
- (v) Kupující 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 Kupujícího;
- (vi) Podle nejlepšího vědomí Kupujícího u žádného příslušného Orgánu veřejné moci nebyl předložen návrh na zrušení, ani nebylo vydáno či schváleno rozhodnutí týkající se zrušení Kupujícího;
- (vii) Kupující není v likvidaci.

**II. DANĚ**

Kupující prohlašuje a zaručuje Prodávajícímu, že:

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

## PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY PRODÁVAJÍCÍHO

### III. PRODÁVAJÍCÍ

Prodávající prohlašuje a zaručuje Kupujícímu, že:

- (i) Prodávající tuto Smlouvu řádně a platně uzavřel a na jeho straně neexistují důvody pro neplatnost Smlouvy, zejména Prodávající splnil veškeré veřejnoprávní podmínky pro platné uzavření této Smlouvy, zejména že byly z jeho strany dodrženy všechny požadavky dle ZHMP a Statutu;
- (ii) Prodávající 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 Prodávajícího;
- (iii) Prodávající se nedopustil žádného jednání, které by mělo za následek neplatnost převodu Nemovitostí na Kupujícího na základě této Smlouvy;
- (iv) K převodu Nemovitostí z Prodávajícího na Kupujícího na základě této Smlouvy nejsou zapotřebí souhlasy třetích osob, a pokud ano, tyto souhlasy byly včas a řádně uděleny;
- (v) Prodávající je schopen řádně a včas plnit všechny své závazky z této Smlouvy;
- (vi) proti Prodávajícímu v souvislosti s Nemovitostmi (a/nebo jakoukoli jejich částí) nejsou vedena jakákoli soudní či rozhodčí řízení a Nemovitosti nejsou předmětem jakéhokoli nároku uplatněného třetí osobou, zejména z titulu neúčinnosti právního jednání;
- (vii) vůči Prodávajícímu 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 Prodávající 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) Prodávající je plně oprávněn disponovat s Nemovitostmi v rozsahu předpokládaném touto Smlouvou.

### IV. NEMOVITOSTI

Prodávající prohlašuje a zaručuje Kupujícímu, 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 Kupujícího na základě Smlouvy o zákazu zcizení a zatížení a Smlouvy o zřízení věcného práva stavby a/nebo zatížení zřízených s předchozím písemným souhlasem Kupujícího), 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 jakékoliv jiné právo třetí osoby nebo jiná obdobná právní vada, a Prodávající 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 nepeněžitěho vkladu do základního kapitálu jakékoli obchodní korporace či jinak využita jako předmět nepeněžitěho 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 Kupujícího, která mu vzniknou na základě této Smlouvy nebo omezení možnosti řádného užívání Nemovitostí Kupujícím či jejich využití k zamýšlenému účelu;

**PŘÍLOHA 4**  
**Prohlášení Smluvních stran**

**PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY BUDOUCÍHO KUPUJÍCÍHO**

**I. BUDOUCÍ KUPUJÍCÍ:**

Budoucí kupující prohlašuje a zaručuje Budoucímu prodávajícímu, že:

- (i) Budoucí kupující je společností řádně založenou, vzniklou a existující dle českých právních předpisů a je oprávněn vykonávat podnikatelskou činnost, kterou nyní vykonává;
- (ii) Budoucí kupující má způsobilost a oprávnění k podpisu a plnění této Smlouvy;
- (iii) Budoucí kupující Smlouvu platně uzavřel a na jeho straně neexistují důvody pro neplatnost Smlouvy;
- (iv) Budoucí kupující 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 Budoucího kupujícího;
- (v) Budoucí kupující není v úpadku či obdobně 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 Budoucího kupujícího;
- (vi) Podle nejlepšího vědomí Budoucího kupujícího u žádného příslušného Orgánu veřejné moci nebyl předložen návrh na zrušení, ani nebylo vydáno či schváleno rozhodnutí týkající se zrušení Budoucího kupujícího;
- (vii) Budoucí kupující není v likvidaci.

**II. DANĚ**

Budoucí kupující prohlašuje a zaručuje Budoucímu prodávajícímu, že:

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



## PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY BUDOUCÍHO PRODÁVAJÍCÍHO

### III. BUDOUCÍ PRODÁVAJÍCÍ

Budoucí prodávající prohlašuje a zaručuje Budoucímu kupujícímu, že:

- (i) Budoucí prodávající tuto Smlouvu řádně a platně uzavřel a na jeho straně neexistují důvody pro neplatnost Smlouvy, zejména Budoucí prodávající splnil veškeré veřejnoprávní podmínky pro platné uzavření této Smlouvy, zejména že byly z jeho strany dodrženy všechny požadavky dle ZHMP a Statutu;
- (ii) Budoucí prodávající 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 Budoucího prodávajícího;
- (iii) Budoucí prodávající se nedopustil žádného jednání, které by mělo za následek neplatnost převodu Nemovitostí na Budoucího kupujícího na základě Kupní smlouvy;
- (iv) K převodu Nemovitostí z Budoucího prodávajícího na Budoucího kupujícího na základě Kupní smlouvy nejsou zapotřebí souhlasy třetích osob, a pokud ano, tyto souhlasy byly včas a řádně uděleny;
- (v) Budoucí prodávající je schopen řádně a včas plnit všechny své závazky z této Smlouvy;
- (vi) proti Budoucímu prodávajícímu 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 Budoucímu prodávajícímu 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 Budoucí prodávající 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) Budoucí prodávající je plně oprávněn disponovat s Nemovitostmi v rozsahu předpokládaném touto Smlouvou.

### IV. NEMOVITOSTI

Budoucí prodávající prohlašuje a zaručuje Budoucímu kupujícímu, 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 Budoucího kupujícího), 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 jakékoliv 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 Budoucí prodávající 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 nepeněžitěho vkladu do základního kapitálu jakékoli obchodní korporace či jinak využita jako předmět nepeněžitěho 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 Budoucího kupujícího, která mu vzniknou na

základě této Smlouvy nebo omezení možnosti řádného užívání Nemovitostí Budoucím kupujícím či jejich využití k zamýšlenému účelu;

- (iii) Žádná třetí osoba vůči Budoucímu prodávajícímu neuskutečnila jakékoliv právní jednání nebo jiný úkon, kterým by zpochybnila dispoziční oprávnění Budoucího prodávajícího ke kterékoli z Nemovitostí (resp. k jakékoliv jejich části, složce nebo příslušenství) nebo by uplatnila ke kterékoli z Nemovitostí 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) si není vědom jakékoliv skutečnosti, která by mohla vést k odmítnutí převodu vlastnického práva na Budoucího kupujícího příslušným katastrálním úřadem.

## **V. ŘÍZENÍ**

Budoucí prodávající prohlašuje a zaručuje Budoucímu kupujícímu, 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 Budoucího prodávajícího ani tato řízení nehrozí.

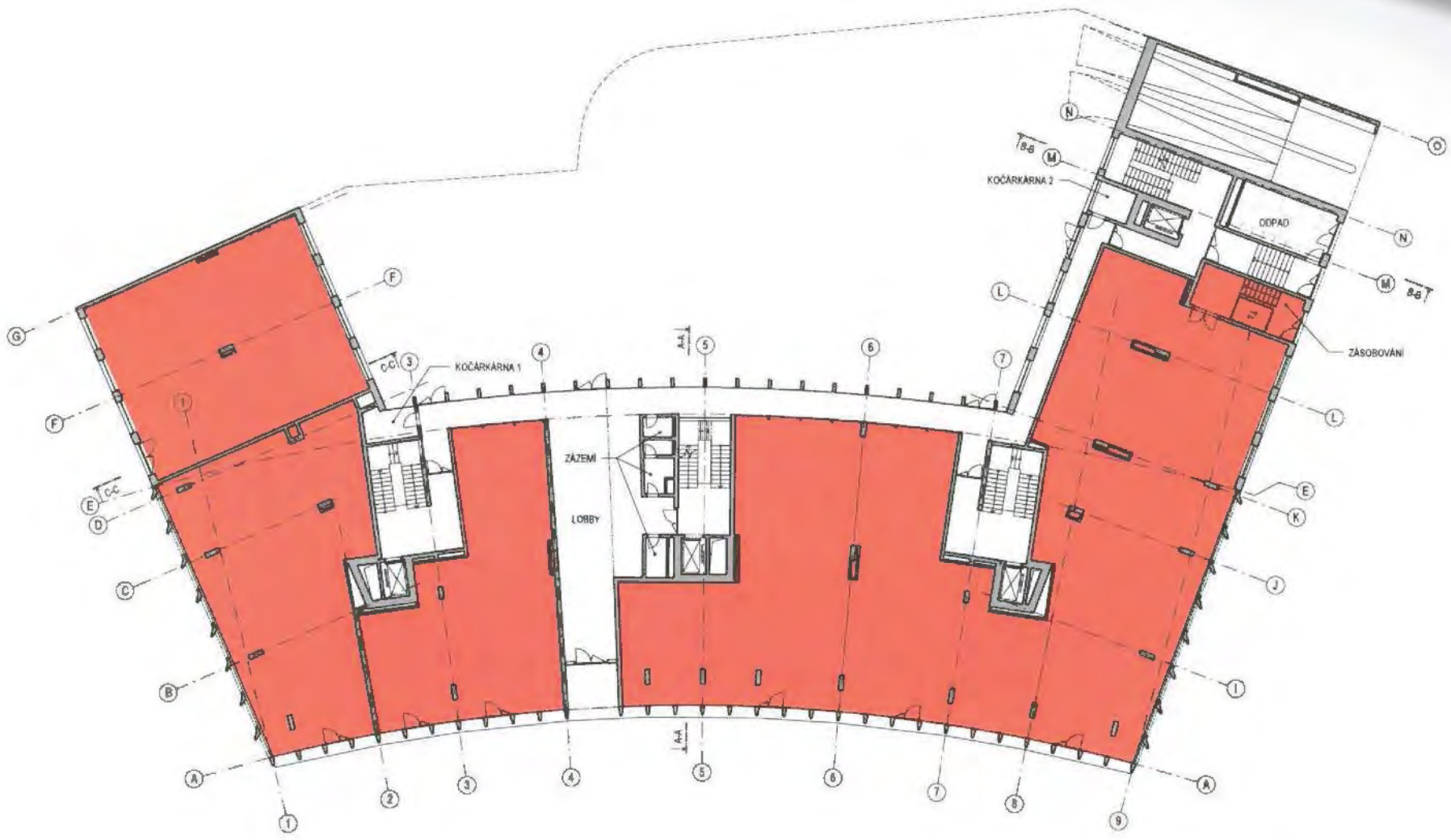
## **VI. ZAMĚSTNANCI**

Budoucí prodávající prohlašuje a zaručuje Budoucímu kupujícímu, že:

- (i) Budoucí prodávající prohlašuje, že případné pracovněprávní vztahy všech zaměstnanců Budoucího prodávajícího a/nebo jiných osob, jejichž náplň práce se týká Nemovitostí, byly před podpisem Smlouvy ukončeny.

**PŘÍLOHA 5**  
**Komerční prostory**





Legenda

komerční prostory

**BYTOVÝ DŮM NA VÍTĚZNÉM NÁMĚSTÍ**

DEVIČE, PRAHA 6

ČESKÁ REPUBLIKA



±0,000 = 218,800 m n.m.



Příloha č. 5 smlouvy - umístění komerčních prostorů

PŮDORYS 1.NP

**PŘÍLOHA 6**  
**Vzor Záruky 1 a Záruky 2**

**RUČENÍ**

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

My, společnost **Penta Investments Limited**, se sídlem 3rd floor Osprey House, 5-7 Old Street, St. Helier, JE2 3RG, Jersey, Channel Islands, reg. č.: 109645 (dále jen "**Ručitel**"), tímto poskytujeme ručitelství 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:

- (A) 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 budoucí smlouvě kupní (dále jen "**Dohoda**"), která se týká pozemků parc. č. 1104/1, 1104/2 a 1104/3, všechny v obci Praha, katastrální území Bubeneč;
- (B) Ručitel přímo nebo nepřímo kontroluje 50% Společnosti; a
- (C) MC požaduje poskytnutí ručitelství závazku Ručitele v souvislosti s uzavřením Dohody:
1. Ručitel tímto prohlašuje, že uspokojí 50% všech peněžitých dluhů Společnosti vůči MC vzniklých na základě Dohody v případě, že je na výzvu MC řádně a včas neuhradí sama Společnost (dále jen "**Zajištěné dluhy**").
  2. Požadavek na plnění z tohoto ručitelství 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 ručitelství závazku ve vztahu k Zajištěným dluhům trvá pouze v rozsahu jako kdyby takové změny, doplnění nebo novace nebylo.
  4. Ručitelství závazek je určen výhradně ve prospěch MC a práva z něj není možné postoupit či jinak

**GUARANTEE**

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

The undersigned, **Penta Investments Limited**, with registered seat at 3<sup>rd</sup> floor Osprey House, 5-7 Old Street, St. Helier, JE2 3RG, Jersey, Channel Islands, registration Number: 109645 (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:

- (A) 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 Future Purchase Agreement (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;
- (B) the Guarantor directly or indirectly controls 50% the Company; and
- (C) 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 50% of any and all payment debts of the Company towards MC arising under 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 assignable or otherwise transferable to a third party.

převést na třetí stranu. Ručitelství závazek zaniká postoupením Zajištěných dluhů (příp. práv z tohoto ručitelství prohlášení) v rozporu s tímto prohlášením.

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 ručitelství závazku vyplývajícího z tohoto ručitelství prohlášení je omezena celkovou částkou 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionů korun českých).             | 7. The guarantee obligation under this Guarantee is limited by the aggregate amount of CZK 5.000.000,- (to wit: five million Czech crown).   |
| 8. Ručení Ručitele zaniká uplynutím 34. měsíce od dnešního dne. Jakýkoliv požadavek na plnění podle tohoto prohlášení musí Ručitel obdržet písemně před tímto datem. | 8. This Guarantee shall expire upon the lapse of 34 <sup>th</sup> month from the date hereof. 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:

- (A) 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 budoucí smlouvě kupní (dále jen "**Dohoda**"), která se týká pozemků parc. č. 1104/1, 1104/2 a 1104/3, všechny v obci Praha, katastrální území Bubeneč;
- (B) Ručitel přímo kontroluje 50% Společnosti; a
- (C) MC požaduje poskytnutí ručitelského závazku Ručitele v souvislosti s uzavřením Dohody:
1. Ručitel tímto prohlašuje, že uspokojí 50% všech peněžitých dluhů Společnosti vůči MC vzniklých na základě 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.

## 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:

- (A) 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 Future Purchase Agreement (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;
- (B) the Guarantor directly controls 50% the Company; and
- (C) 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 50% of any and all payment debts of the Company towards MC arising under 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. 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 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionů korun českých).   | 7. The guarantee obligation under this Guarantee is limited by the aggregate amount of CZK 5.000.000,- (to wit: five million Czech crown).  |
| 8. Ručení Ručitele zaniká uplynutím 34. měsíce od dnešního dne. Jakýkoliv požadavek na plnění podle tohoto prohlášení musí Ručitel obdržet písemně před tímto datem.   | 8. This Guarantee shall expire upon the lapse of 34 <sup>th</sup> month from the date hereof. 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 Yialfourou

Funkce / Position: ředitel / Director



PODEPSÁNO Smluvními stranami:

Za Budoucího prodávajícího:

V Praze dne 22.12.2017

**Městská část Praha 6**

Jméno: Mgr. Ondřej Kolář

Pozice: starosta městské části Praha 6

*(úředně ověřený podpis)*

Za Budoucího kupujícího:

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)*



PŘÍLOHA 3  
SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO PRÁVA STAVBY

---

**SMLOUVA O ZŘÍZENÍ  
VĚCNÉHO PRÁVA STAVBY**

---

**UZAVŘENÁ**

**MEZI**

**MĚSTSKOU ČÁSTÍ PRAHA 6**

**A**

**VÍTEZNÉ NÁMĚSTÍ S.R.O.**

**DNE 22.12.2017**

Níže 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. armády 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:

Příloha 1: Definice;

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 ne starší než 5 dní před podpisem Smlouvy;

Příloha 3: Prohlášení Smluvních stran;

Příloha 4: 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 týmiž 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 písemné 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. Případné 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 lhůtou 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 plně 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 pochybností 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. Případné 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 PŘÁVA 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 popsáním 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 dni 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 poměrné 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 společností 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 věcné zákonné předkupní právo k Nemovitostem a MČ má věcné zákonné 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 nezbytné nutném a specifikovaném touto Smlouvou za účelem realizace Projektu, a to jak pro přípravné práce, získání všech potřebných souhlasů, stanovisek a rozhodnutí nezbytných dle obecné 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 námítky 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 námítky 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 (jednají 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 splnutím 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 ZÁNİK 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 pochybností 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 splnění 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 písemně 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 nepřímě), 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:

██████████ advokátní 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 příslušně 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 [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 kterékoliv 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 nemovitosti – list vlastnictví č. 877 pro katastrální území Bubeneč, obec Praha,  
vedený Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha**

**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 jakékoliv 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 jakékoliv 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 kterékoliv z Nemovitostí 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.

**PŘÍLOHA 4**  
**Vzor Záruky 1 a Záruky 2**

**RUČENÍ**

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

My, společnost **Penta Investments Limited**, se sídlem 3rd floor Osprey House, 5-7 Old Street, St. Helier, JE2 3RG, Jersey, Channel Islands, reg. č.: 109645 (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:

- (A) 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;
  - (B) Ručitel přímo nebo nepřímo kontroluje 50% Společnosti; a
  - (C) 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.

**GUARANTEE**

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

The undersigned, **Penta Investments Limited**, with registered seat at 3rd floor Osprey House, 5-7 Old Street, St. Helier, JE2 3RG, Jersey, Channel Islands, registration Number: 109645 (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:

- (A) 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;
  - (B) the Guarantor directly or indirectly controls 50% the Company; and
  - (C) 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. | 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. | Vyše 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 <sup>nd</sup> 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 poskytuje ručitelství 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 ručitelství závazku Ručitele v souvislosti s uzavřením Dohody:

1. Ručitel tímto prohlašuje, že uspokojí všechny peněžité dluhy Společnosti vůči MC na úhradu 50% „Doplátku“ (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 ručitelství 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 ručitelství závazku ve vztahu k Zajištěným dluhům trvá pouze v rozsahu jako kdyby takové změny, doplnění nebo novace nebylo.

4. Ručitelství 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. Ručitelství závazek zaniká postoupením Zajištěných dluhů (příp. práv z tohoto ručitelství 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 ručitelství závazku vyplývajícího z tohoto ručitelství 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 <sup>nd</sup> 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 Yialfourou

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)*

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)*

#### PŘÍLOHA 4 PROHLÁŠENÍ STRAN

##### I. INVESTOR:

Investor prohlašuje a zaručuje MČ, že:

- (i) Investor je společností řádně založenou, vzniklou a existující dle českých právních předpisů a je oprávněn vykonávat podnikatelskou činnost, kterou nyní vykonává;
- (ii) Investor má způsobilost a oprávnění k podpisu a plnění této Dohody;
- (iii) Investor Dohodu platně uzavřel a na jeho straně neexistují důvody pro neplatnost Dohody;
- (iv) Investor uzavřením této Dohody (a případných dalších dokumentů s touto Dohodou 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 jakéhokoli obdobného orgánu v jiném státě) („**Orgán veřejné moci**“) způsobem, který by mohl ovlivnit platnost a účinnost této Dohody a/nebo její plnění ze strany Investora;
- (v) Investor 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 Investora;
- (vi) Podle nejlepšího vědomí Investora u žádného příslušného Orgánu veřejné moci nebyl předložen návrh na zrušení, ani nebylo vydáno či schváleno rozhodnutí týkající se zrušení Investora;
- (vii) Investor není v likvidaci;
- (viii) Investor vždy řádně a včas plnil veškeré své daňové závazky (dále společně jen „**Daňové závazky**“);
- (ix) Investor je daňovým rezidentem České republiky a není povinen plnit jakékoli Daňové závazky ve vztahu k třetím státům.

##### II. MČ

MČ prohlašuje a zaručuje Investorovi, že:

- (i) MČ tuto Dohodu řádně a platně uzavřela a na její straně neexistují důvody pro neplatnost Dohody, zejména MČ splnila veškeré veřejnoprávní podmínky pro platné uzavření této Dohody, zejména, že byly z její strany dodrženy všechny požadavky dle ZHMP a Statutu;
- (ii) MČ uzavřením této Dohody (a případných dalších dokumentů s touto Dohodou 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 Dohody a/nebo její plnění ze strany MČ;
- (iii) MČ je schopna řádně a včas plnit všechny své závazky z této Dohody;
- (iv) uzavřením této Dohody 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 Dohody a všem jednáním realizovaným na základě této Dohody uděleny všechny potřebné či účelně vyžadované souhlasy příslušných třetích osob;
- (v) K Datu podpisu nejsou vedena žádná občansko-právní, správní, restituční ani jiná řízení (s výjimkou Řízení 1 a Řízení 2) a arbitráže nebo spory, které by mohly ovlivnit schopnost MČ plnit tuto Dohodu, a podle nejlepšího vědomí MČ ani tato řízení nehrozi.



**PŘÍLOHA 5**  
**VZOROVÉ SOUHLASNÉ PROHLÁŠENÍ O NASTÁNÍ DNE ÚČINNOSTI A ZÁNIKU VĚCNÝCH**  
**PRÁV ZATĚŽUJÍCÍCH NEMOVITOSTI NA ZÁKLADĚ SMLOUVY O ZŘÍZENÍ VB**

**SOUHLASNÉ PROHLÁŠENÍ OHLEDNĚ DNE ÚČINNOSTI A ZÁNIKU PRÁVA**

1. **Městská část Praha 6**, IČO: 000 63 703, se sídlem Čs. armády, 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 „**Investor**“)

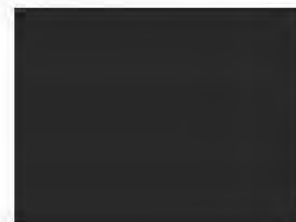
tímto

s odkazem na:

- (1) **dohodu o narovnání uzavřenou mezi MČ a Investorem** dne [doplnit], jejímž předmětem je mj. narovnání mezi smluvními stranami sporných práv a povinností souvisejících s pozemkem parc. č. 1104/1, jiná plocha, ostatní plocha, pozemkem parc. č. 1104/2, jiná plocha, ostatní plocha a pozemkem 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 (společně dále jen „**Nemovitosti**“, které vznikly zejména v souvislosti se Smlouvou o zřízení VB (jak je tento pojem definován níže) (dále jen „**Dohoda o narovnání**“);
- (2) **smlouvu o zřízení věcného práva stavby** uzavřenou mezi MČ jako vlastníkem a Investorem jako stavebníkem dne [doplnit], jejímž předmětem je mj. úprava práv a povinností smluvních stran při výstavbě na Nemovitostech (dále jen „**Smlouva o zřízení věcného práva stavby**“);
- (3) **smlouvu o zákazu zcizení a zatížení** uzavřenou mezi MČ jako povinným a Investorem jako oprávněným dne [doplnit], jejímž předmětem je mj. úprava podmínek pro zákaz zcizení a zatížení Nemovitostí bez souhlasu Investora (dále jen „**Smlouva o zákazu zcizení a zatížení**“);
- (4) **smlouvu o budoucí kupní smlouvě** uzavřenou mezi MČ jako budoucím prodávajícím a Investorem jako budoucím kupujícím, jejímž předmětem je mj. úprava podmínek převodu vlastnického práva k Nemovitostem na Investora (dále jen „**Smlouva o budoucí kupní smlouvě**“);
- (5) **smlouvou o zřízení věcného břemene a o zřízení předkupního práva s věcnými účinky č. S 420/2011/OSOM** uzavřenou mezi MČ a Investorem (resp. jeho právním předchůdcem) dne 14.7.2011, ve znění pozdějších změn a dodatků, jejímž předmětem je mj. úprava práv a povinností MČ a Investora v souvislosti se zamýšlenou výstavbou projektu „Line“ (tzv. „Lední medvěd“) na Nemovitostech (dále jen „**Smlouva o zřízení VB**“);

čestně prohlašují, že

(A) **DEN ÚČINNOSTI**



Dne [doplnit] 2017 došlo ke splnění poslední z následujících právních skutečností (i) došlo prokazatelnému připsání Platby narovnání (jak je tento pojem definován v Dohodě o narovnání) na Účet MČ (jak je tento pojem definován v Dohodě o narovnání), (ii) došlo k uzavření Smlouvy o budoucí kupní smlouvě, (iii) došlo k uzavření Smlouvy o zřízení věcného práva stavby a (iv) došlo k uzavření Smlouvy o zákazu zcizení a zatížení, a tedy že:

- dne [doplnit] 2017 nastal „Den účinnosti“, jak je tento pojem definován v Dohodě o narovnání, Smlouvě o zřízení věcného práva stavby, Smlouvě o zákazu zcizení a zatížení a Smlouvě o budoucí kupní smlouvě; a
- Dohoda o narovnání, Smlouva o zřízení věcného práva stavby, Smlouva o zákazu zcizení a zatížení a Smlouva o budoucí kupní smlouvě jsou v plném rozsahu platné a účinné.

## (B) SOUHLASNÉ PROHLÁŠENÍ O ZÁNIKU PRÁV

S účinností ke Dni účinnosti došlo na základě Dohody o narovnání ve smyslu § 1981 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, **k zániku následujících práv zatěžujících Nemovitosti:**

- předkupního práva zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (k dnešnímu dni evidovaném na LV 877) pod č. V-34405/2011-101, zřízeného ve prospěch Investora (resp. jeho právního předchůdce) na základě Smlouvy o zřízení VB, přičemž právní účinky vkladu nastaly k 14. červenci 2011,
- věcného břemene zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (k dnešnímu dni evidovaném na LV 877) pod č. V-34405/2011-101, zřízeného ve prospěch Investora (resp. jeho právního předchůdce) na základě Smlouvy o zřízení VB, přičemž právní účinky vkladu nastaly k 14. červenci 2011.

MČ a Investor tímto pro vyloučení všech pochyb uvádí, že výše uvedený zánik předkupního práva a věcného břemene zatěžující Nemovitosti není mezi MČ a Investorem sporný ani pochybný.

**Toto prohlášení slouží zároveň jako potvrzení o zániku práva dle § 66 odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů, o tom, že výše uvedená práva k Nemovitostem ke Dni účinnosti zanikla v důsledku dohody o zániku práv uzavřené v Dohodě o narovnání, ve smyslu § 1981 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.**

V Praze [doplnit]

Za Investora:

Vítězné náměstí s.r.o.

Jméno: [\*\*\*]

Funkce: jednatel A

úředně ověřené podpisy

Vítězné náměstí s.r.o.

Jméno: [\*\*\*]

Funkce: jednatel B

úředně ověřené podpisy

Za MČ

---

**Městská část Praha 6**

Jméno: Mgr. Ondřej Kolář

Funkce: starosta městské části Praha 6

*úředně ověřené podpisy*



**PŘÍLOHA 6**  
**SMLOUVA O ZÁKAZU ZCIZENÍ A ZATÍŽENÍ**



---

# **SMLOUVA O ZÁKAZU ZCIZENÍ A ZATÍŽENÍ**

---

**UZAVŘENÁ**

**MEZI**

**MĚSTSKOU ČÁSTÍ PRAHA 6**

**A**

**VÍTEZNÉ NÁMĚSTÍ S.R.O.**

**DNE 22.12.2017**



Níže uvedené smluvní strany uzavřely v souladu s ust. § 1309 a § 1761 a násl. Občanského zákoníku (jak je tento pojem definován v Příloze 1 této Smlouvy) níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o záznamu zřízení a zatížení („Smlouva“):

1. **Městská část Praha 6**, IČO: 000 63 703, se sídlem Čs. armády 601/23, Praha 6 - Bubeneč, PSČ: 160 52 (dále jen „Povinný“), 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 „Oprávněný“)

(Povinný a Oprávněný společně dále jen „Smluvní strany“ a jednotlivě dále jen „Smluvní strana“)

#### VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A. Povinnému jsou do správy svěřeny Nemovitosti (jak je tento pojem definován v Příloze 1) a Povinný je oprávněn s nimi nakládat jako jejich vlastník;
- B. Povinný a Oprávněný uzavřeli 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) a popisující budoucí záměr Smluvních stran převést za dohodnutých podmínek v budoucnu Nemovitosti do vlastnictví Oprávněného;
- C. Narovnání popsané v Dohodě o narovnání předpokládá uzavření této Smlouvy a zřízení záznamu zřízení a zatížení na všech Nemovitostech;

#### 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:

Příloha 1: Definice;

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 ne starší než 5 dní před podpisem Smlouvy.

- 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. Povinný 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 Povinný 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. Smluvní strany sjednávají, že je součástí Nemovitostí také veškeré rostlinstvo na nich vzešlé, jakékoli stroje nebo jiná upevněná zařízení, které k nim dle své povahy náležejí a nemohou být od kterékoli z Nemovitostí odděleny, aniž by ji znehodnotily.
- 2.3. Ke dni podpisu této Smlouvy vázne na Nemovitostech věcné břemeno a věcné předkupní právo ve prospěch Povinného, 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.
- 2.4. Předmětem této Smlouvy je úprava práv a povinností Smluvních stran souvisejících se zřízením zákazu zcizení a zatížení k Nemovitostem.

### 3. ZÁKAZ ZCIZENÍ A ZATÍŽENÍ

- 3.1. Na základě této Smlouvy se Povinný zavazuje bez předchozího písemného souhlasu Oprávněného nezatížit Nemovitosti (či kteroukoli z Nemovitostí) jakýmkoli právem třetí osoby a nepřevést své vlastnické právo k Nemovitostem (či kterékoli z Nemovitostí) na jakoukoli třetí osobu (dále jen „**Zákaz zcizení a zatížení**“). Povinností nezatížit Nemovitosti spoluutvářející **Zákaz zcizení a zatížení** dle tohoto odstavce se rozumí povinnost Povinného zdržet se jakéhokoli právního jednání, které by mohlo vést ke zřízení jakéhokoli práva třetí osoby ke kterékoli z Nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu Oprávněného, a to bez ohledu na to, zda by takové právo třetí osoby bylo zřízeno s obligačními či věcnoprávními účinky. Pro vyloučení pochybností se povinností nezcižit Nemovitosti spoluutvářející **Zákaz zcizení a zatížení** dle tohoto odstavce rozumí povinnost neučinit žádné právní jednání (ani právně významné opomenutí), na jehož základě by došlo k (úplatnému či bezúplatnému) převodu či přechodu (v případech, kdy založení skutečnosti zakládající přechod vlastnického práva k Nemovitostem na jakoukoli třetí osobu závisí na vůli Povinného).
- 3.2. Oprávněný uděluje Povinnému pro účely předchozího článku 3.1. této Smlouvy svůj předchozí souhlas se zcizením Nemovitostí do vlastnictví Oprávněného.
- 3.3. Smluvní strany se dohodly, že se **Zákaz zcizení a zatížení** dle této Smlouvy zřizuje bezúplatně. Povinný není rovněž oprávněn po Oprávněném požadovat náhradu jakýchkoli nákladů, které mu případně vzniknou v souvislosti se zřízením a udržováním **Zákazu zcizení a zatížení** dle této Smlouvy.
- 3.4. **Zákaz zcizení a zatížení** dle této Smlouvy se sjednává jako věcné právo. Smluvní strany potvrzují, že společně s podpisem této Smlouvy podepsaly také příslušný návrh na vklad **Zákazu zcizení a zatížení** do katastru nemovitostí (dále jen „**Návrh na vklad**“). Oprávněný podá tento návrh na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu bezodkladně poté, co nastane Den účinnosti. Správní poplatek spojený s katastrálním řízením týkajícím se **Návrhu na vklad** hradí Oprávněný.
- 3.5. Pokud by byl příslušným katastrálním úřadem **Návrh na vklad** pravomocně zamítnut nebo řízení o něm pravomocně zastaveno, Smluvní strany prohlašují, že jsou nadále vázány svými projevy v souladu s touto Smlouvou zřídit **Zákaz zcizení a zatížení** k Nemovitostem jako věcné právo a zavazují se pro tento případ ve vzájemné součinnosti uzavřít novou smlouvu o zřízení **Zákazu zcizení a zatížení** splňující podmínky nebo požadavky příslušného katastrálního úřadu pro povolení vkladu, bude-li to nezbytné, a/nebo případně tuto Smlouvu či kterýkoli návrh na vklad

náležitě doplnit dle pokynu příslušného katastrálního úřadu, a to nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne doručení takového rozhodnutí katastrálního úřadu posledního z účastníků řízení.

- 3.6. Povinný se zavazuje, že od uzavření této Smlouvy do provedení vkladu Zákazu zcizení a zatížení k Nemovitostem do katastru nemovitostí dle této Smlouvy neučiní ohledně Nemovitostí žádné právní jednání, které by mělo za následek porušení kterékoli z povinností, která je obsahem Zákazu zcizení a zatížení, a to pod smluvní pokutou ve výši 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionů korun českých) za každé jednotlivé porušení.

#### **4. TRVÁNÍ A ZÁNİK ZÁKAZU ZCIZENÍ A ZATÍŽENÍ**

- 4.1. Smluvní strany se dohodly, že se Zákaz zcizení a zatížení sjednává na dobu určitou ode Dne účinnosti do dne, v němž nastane kterákoli z těchto skutečností (i) dojde k zániku Smlouvy o budoucí smlouvě kupní jinak než splněním, nejpozději však do 48 měsíců od uzavření této Smlouvy, (ii) Oprávněný se stane vlastníkem poslední z Nemovitostí.
- 4.2. S výjimkou předchozího článku 4.1. bodu (i) této Smlouvy potvrzují tímto Smluvní strany svůj shodný úmysl uzavřít tuto Smlouvu jako samostatné učiněné právní jednání nezávislé na Smlouvě o budoucí smlouvě kupní ve smyslu § 1727 NOZ, pokud v této Smlouvě není výslovně uvedeno jinak.
- 4.3. 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.
- 4.4. Zanikne-li Zákaz zcizení a zatížení v důsledku zániku Smlouvy o budoucí smlouvě kupní jinak než splněním, zavazuje se Oprávněný vystavit do 10 (deseti) pracovních dnů od doručení písemné výzvy Povinného písemné prohlášení o vzdání se Zákazu zcizení a zatížení ve znění navrženém Povinným splňujícím náležitosti příslušných právních předpisů a akceptovaným ze strany Oprávněného (jednajícího rozumně). Pokud Oprávněný poruší svou povinnost dle předchozí věty a toto porušení nenapraví ani po písemné výzvě Povinného s lhůtou k nápravě v délce minimálně deset (10) pracovních dnů, zavazuje se zaplatit Povinnému smluvní pokutu ve výši 25.000,- Kč za každý den prodlení. Nárok na náhradu škody Povinného v plné výši není tímto ustanovením dotčen. Oprávněný se zavazuje odškodnit Povinného za veškeré rozumné 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 Oprávněného obsaženého v tomto článku 4.4.
- 4.5. Oprávněný je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že Povinný poruší Zákaz zcizení a zatížení a nezjedná plnou nápravu ani v dodatečně lhůtě stanovené mu k tomu písemně Oprávněným, která nesmí být kratší než třicet (30) dní ode dne doručení této Výzvy Povinnému. Odstoupení od této Smlouvy musí být učiněno písemně a doručeno Povinnému způsobem umožňujícím prokázání doručení. Ustanovení článku 6 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. 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 splnění nahrazujícím zaniká také Zákaz zcizení a zatížení.
- 4.6. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že je Oprávněný oprávněn se kdykoli za dobu trvání této Smlouvy vzdát jakéhokoli svého oprávnění ze Zákazu zcizení a zatížení (tj. zákazu zcizení a/nebo zákazu zatížení), k čemuž Povinný předem uděluje svůj úplný a neodvolatelný souhlas. Smluvní strany se dále dohodly, že si poskytnou veškerou potřebnou součinnost, aby v případě zániku oprávnění Oprávněného ze Zákazu zcizení a zatížení zabezpečily výmaz těchto oprávnění (tj. zákaz zcizení a/nebo zákaz zatížení), jehož se Oprávněný vzdal, z katastru nemovitostí.

#### **5. JINÁ PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**





- 5.1. Povinný prohlašuje a zaručuje Oprávněnému, že tuto Smlouvu řádně a platně uzavřel a na jeho straně neexistují důvody pro neplatnost Smlouvy, zejména že Povinný před uzavřením této Smlouvy splnil veškeré veřejnoprávní podmínky pro platné uzavření této Smlouvy, zejména že byly z jeho strany dodrženy všechny požadavky dle ZHMP a Statutu.

## 6. OZNÁMENÍ A KOMUNIKACE, MLČENLIVOST

- 6.1. 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 a odeslání kurýrní službou považuje se zásilka za doručenu okamžikem převzetí zásilky adresátem.

Adresa Povinného:

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

**Do rukou:** starosty

Adresa Oprávněného:

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

**Do rukou:** Ing. Davida Musila, Ph.D.

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

## 7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1. 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.
- 7.2. Zavázala-li se v této Smlouvě některá Smluvní strana, že zajistí (příp. zabezpečí), aby třetí osoba plnila vůči druhé Smluvní straně jakoukoli povinnost, platí, že je tato povinnost zajistit plnění třetí osoby sjednána ve smyslu § 1769 věty druhé Občanského zákoníku.
- 7.3. Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem oběma Smluvními stranami a účinnosti ke Dni účinnosti.
- 7.4. 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.
- 7.5. Smluvní strany přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku a vylučuje se aplikace § 1788 odst. 2 Občanského zákoníku.
- 7.6. 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 Zákazu zcizení a zatížení příslušnému Katastrálnímu úřadu.

- 7.7. 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.
- 7.8. Záměr Povinného uzavřít tuto Smlouvu byl zveřejněn způsobem uvedeným v § 36 ZHMP od 05.06.2017 do 21.06.2017 Uzavření této Smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem Povinného na svém 21. zasedání dne 21.12.2017 usnesením č. 570/2017.
- 7.9. Jestliže některé z ustanovení Smlouvy je nebo se 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).
- 7.10. 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.
- 7.11. 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 příloha 1-2 a podpisová strana]*

## PŘÍLOHA 1 Definice

V této Smlouvě mají pojmy s velkým písmenem následující význam:

„**Bankovní účet Oprávněného**“ znamená bankovní účet [redacted], vedený [redacted] [redacted], nebo jiný účet, který Oprávněný Povinnému písemně sdělí;

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

„**Den účinnosti**“ znamená den, v němž dojde k prokazatelnému připsání částky 43.209.871,- Kč v souladu s článkem 3.4. Dohody o narovnání na Bankovní účet Povinného;

„**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;

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

„**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;

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

„**Povinný**“ má význam stanovený v záhlaví 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 úprava podmínek, za nichž Smluvní strany uzavřou budoucí kupní smlouvu, na jejímž základě se Oprávněný stane vlastníkem Nemovitostí;

„**Smlouva o zřízení VB**“ znamená smlouvou 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;

„**Smlouva o zřízení věcného práva stavby**“ znamená smlouvu o zřízení věcného práva stavby uzavřenou mezi Smluvními stranami v den uzavření této Smlouvy nebo kolem tohoto dne, jejímž předmětem je úprava práv a povinností Smluvních stran v souvislosti se zřízením věcného práva stavby na Nemovitostech ve prospěch Oprávněného;

„**Smluvní strany**“ znamená společně Povinného a Oprávněného, přičemž „**Smluvní strana**“ znamená kteréhokoli z nich;

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

„**Zákaz zcizení a zatížení**“ má význam uvedený v článku 3.1. této Smlouvy;

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

**PODEPSÁNO Stranami:**

**Za Investora:**



Jméno: David Musil  
Funkce: jednatel A

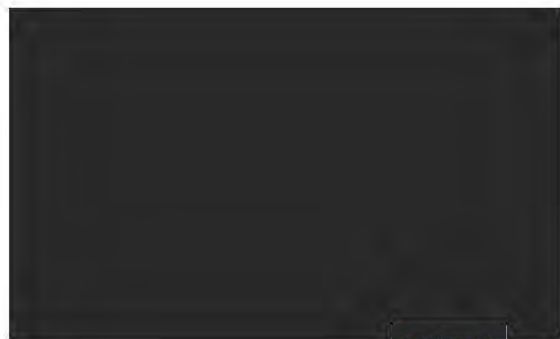
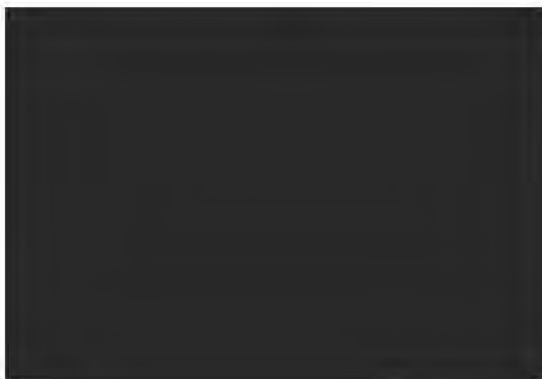
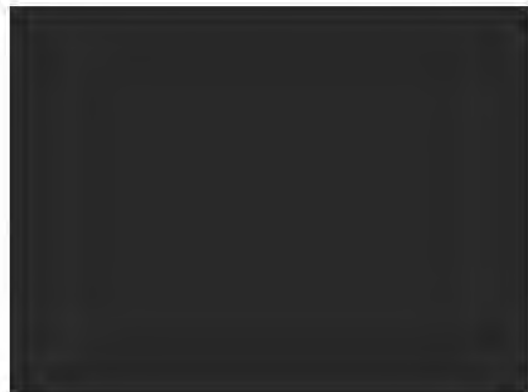


Vítězné náměstí s.r.o.  
Jméno: František Dombek  
Funkce: jednatel B

**Za MČ**



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



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

