

S 517/2018/OSM

Městská část Praha 6  
a  
Rezidence Radimova s. r. o.

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY  
(Rezidence Radimova)

[PŘED UZAVŘENÍM SMLOUVY:

- (A) ZVEŘEJNĚNÍ ZÁMĚRU DLE § 36 ODS. 1 ZÁKONA O HLAVNÍM MĚSTĚ PRAZE;
- (B) OCENĚNÍ STAVEBNÍHO PLATU DLE § 36 ODS. 2 ZÁKONA O HLAVNÍM MĚSTĚ PRAZE;
- (C) PROJEDNÁNÍ A SCHVÁLENÍ V RADĚ MĚSTSKÉ ČÁSTI;
- (D) PROJEDNÁNÍ A SCHVÁLENÍ ZASTUPITELSTVEM MĚSTSKÉ ČÁSTI DLE § 89 ODS. 2 PÍSM. L) ZÁKONA O HLAVNÍM MĚSTĚ PRAZE.]

Tato smlouva o zřízení práva stavby (dále jen „**Smlouva**“) byla uzavřena mezi:

- (1) **Městskou částí Praha 6**, se sídlem Československé armády 601/23, Bubeneč, 160 00 Praha 6, IČO 000 63 703 (dále jen „**Vlastník**“) a
- (2) **Rezidence Radimova s. r. o.**, se sídlem Karlovo náměstí 559/28, Nové Město, 120 00 Praha 2, IČO 035 69 420, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 234006 (dále jen „**Stavebník**“);

(Vlastník a Stavebník společně také jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“).

### **Vzhledem k tomu, že**

- (A) Smluvní strany dne 27.06.2018 uzavřely rámcovou smlouvu o spolupráci při výstavbě projektu Stavebníka „*Rezidence Radimova*“ (dále jen „**Projekt**“), jejíž kopie tvoří přílohu 1 (dále jen „**Rámcová smlouva**“);
- (B) V rámci Projektu má Stavebník zájem vybudovat stavbu bytového domu blíže specifikovaného v příloze 2 jako „**Dům 2**“ (dále jen „**Stavba**“), a to převážně na pozemkové parcele č. 620 v katastrálním území Břevnov, obec Praha, vlastněné hlavním městem Prahou, uvedené na výpisu z katastru nemovitostí tvořícím přílohu 3 a svěřené do správy Vlastníkovi (dále jen „**Pozemek**“), jejíž součástí je stavba budovy č. p. 447 (dále jen „**Stávající dům**“); a
- (C) Smluvní strany mají zájem zřídit ve prospěch Stavebníka právo stavby k Pozemku, na základě kterého bude Stavebník oprávněn na Pozemku vybudovat Stavbu, která bude součástí takového práva stavby;

### **se Smluvní strany dohodly následovně:**

#### **1 Právo stavby a jeho účel**

- 1.1** Vlastník tímto zřizuje ve prospěch Stavebníka k celému Pozemku právo stavby dle ust. § 1240 a násl. občanského zákoníku, jemuž odpovídá právo Stavebníka zřídit, mít na Pozemku umístěnou a provozovat Stavbu a povinnost Vlastníka strpět zřízení, umístění a provozování Stavby na Pozemku (dále jen „**Právo stavby**“).
- 1.2** Účelem Práva stavby je umožnit Stavebníkovi v souladu s Rámcovou smlouvou zřízení a umístění Stavby na Pozemku za podmínek stanovených touto Smlouvou a Rámcovou smlouvou.

#### **2 Doba trvání a vypořádání**

- 2.1** Právo stavby dle této Smlouvy se zřizuje na dobu určitou 20 let ode dne uzavření této Smlouvy.
- 2.2** Pokud do uplynutí doby Práva stavby bude vydán právně účinný kolaudační souhlas (příp. povolení k předčasnému užívání stavby či povolení zkušebního provozu) umožňující užívání Stavby, uzavřou Smluvní strany dohodu, na základě které bude Právo stavby zrušeno a vypořádáno způsobem upraveným v článku 5.5 Rámcové smlouvy.
- 2.3** Pro případ, že by Právo stavby zaniklo, aniž by byla zahájena výstavba Stavby, se Smluvní strany dohodly, že nebude mít právo požadovat po Vlastníkovi náhradu nákladů vynaložených v souvislosti s odstraněním Stávajícího domu, pokud bude odstraněn před zánikem Práva stavby; pokud by Stávající dům před zánikem Práva stavby odstraněn nebyl, nebude mít Stavebník po zániku Práva stavby povinnost jej odstranit.
- 2.4** Pro případ, že by Právo stavby po zahájení výstavby Stavby zaniklo jakýmkoliv jiným způsobem než na základě dohody předvídané článkem 2.2 a zároveň nepůjde o

případ uvedený v článku 2.5, se Smluvní strany dohodly, že Právo stavby bude vypořádáno dle volby Vlastníka jedním z následujících způsobů:

**2.4.1** Stavebník odkoupí Pozemek od Vlastníka, a to za náhradu ve výši 95 956 000 Kč; Stavebník je povinen smlouvu o převodu Pozemku za uvedenou cenu uzavřít do jednoho měsíce od obdržení výzvy k jejímu uzavření ze strany Vlastníka; závazek odkoupit Pozemek od Vlastníka bude zajištěn ručením poskytnutým společností GEOSAN HOLDING (EUROPE) LTD, Nicosia 1066, Themistokli Dervi 3, Julia House, Kyperská republika, reg. č. HE 337140 (dále jen „**Mateřská společnost**“); Stavebník se zavazuje doručit Vlastníkovi originál odpovídajícího ručitelského prohlášení do 15 dnů od účinnosti této Smlouvy; nebo

**2.4.2** Stavebník uhradí Vlastníkovi Stavební plat dle článku 3.4 níže..

**2.5** V případě, kdy Právo stavby zanikne v důsledku odstoupení ze strany Stavebníka pro porušení této Smlouvy ze strany Vlastníka, nebo v důsledku odstoupení od Rámcové dohody pro porušení povinností z Rámcové smlouvy ze strany Vlastníka, neuplatní se ujednání o vypořádání dle článku 2.4 a Právo stavby bude vypořádáno dle volby Stavebníka jedním z následujících způsobů:

**2.5.1** Vlastník převede vlastnické právo k Pozemku na Stavebníka, a to za náhradu ve výši (i) hodnoty Pozemku (bez Stavby, tj. jako by Pozemek nebyl zastavěn) stanovené znalcem vybraným Stavebníkem ze soudních znalců pro obor ekonomika, ceny a odhady, podle cenové mapy nebo (pokud to nebude možné) jiným způsobem upraveným právními předpisy vztahujícími se k oceňování majetku, snížené o (ii) náklady vynaložené Stavebníkem v souvislosti s odstraněním Stávajícího domu. Náklady na ocenění ponese Stavebník. Znalec provede ocenění ke dni zániku Práva stavby (pokud ocenění k tomuto dni nebude možné, pak k nejbližšímu možnému následujícímu dni). Stavebník bude oprávněn náhradu dle své volby poskytnout (i) v penězích nebo (ii) převodem vlastnického práva k (rozestavěným) bytovým jednotkám ve Stavbě či jiných domech Projektu na Vlastníka tak, aby hodnota takových jednotek stanovená znalcem odpovídala částce náhrady nebo (dle volby Stavebníka) ji převyšovala. Náhrada bude splatná do 6 měsíců od zániku práva stavby; nebo

**2.5.2** Stavba se stane součástí Pozemku, a případně tedy do vlastnictví Vlastníka, a to za náhradu ve výši hodnoty Stavby stanovené znalcem vybraným Stavebníkem ze soudních znalců pro obor ekonomika, ceny a odhady, ke dni zániku Práva stavby (pokud ocenění k tomuto dni nebude možné, pak k nejbližšímu možnému následujícímu dni); náklady na ocenění ponese Stavebník; vlastník náhradu poskytne v penězích do 6 měsíců od zániku Práva stavby.

Smluvní strany se zavazují uzavřít spolu po zániku Práva stavby dohodu, příp. podepsat další dokumenty nezbytné k naplnění účelu tohoto článku 2.5. Návrh dohody (příp. dalších dokumentů) připraví Stavebník. Vlastník se zavazuje dohodu a další dokumenty uzavřít (podepsat) do 90 dnů od písemné výzvy Stavebníka.

**2.6** Za zahájení výstavby Stavby bude pro účely této Smlouvy považováno faktické zahájení stavebních prací směřujících k realizaci Stavby.

### **3 Stavební plat**

**3.1** Za zřízení Práva stavby náleží Vlastníkovi ode dne ode dne zahájení výstavby Stavby, nejpozději však ode dne 1. ledna 2019 do uzavření dohody o vypořádání dle článku

5.5 Rámcové smlouvy stavební plat ve výši 35.550,- Kč za měsíc, tedy 426.600,- Kč za rok (dále jen „**Stavební plat**“).

- 3.2** Smluvní strany se však dohodly, že Stavebník není povinen platit Stavební plat (a Vlastníkovi tedy nenáleží Stavební plat) za dobu, po kterou trvá prodlení Vlastníka s plněním jejích povinností dle této Smlouvy či Rámcové smlouvy.
- 3.3** V případě zániku Práva stavby na základě dohody předvídané článkem 2.2 bude výše Stavebního platu upravena a vypořádána při zániku Práva stavby postupem dohodnutým v článku 5.9 Rámcové smlouvy.
- 3.4** Pro případ, že by Právo stavby po zahájení výstavby Stavby zaniklo jakýmkoliv jiným způsobem než na základě dohody předvídané článkem 2.2, se Smluvní strany dohodly, že se nepoužije vypořádání Stavebního platu dle článku 5.9 Rámcové smlouvy, ale že Stavebník uhradí Vlastníkovi Stavební plat ve výši dle článku 3.1 výše za dobu ode dne zahájení výstavby Stavby, nejpozději však ode dne 1. ledna 2019 do dne zániku Práva stavby, resp. v případě upraveném v článku 8.2 a 8.3 Rámcové smlouvy ode dne zřízení Práva stavby do okamžiku zániku Práva stavby, a to nejpozději do 6 měsíců ode dne zániku Práva stavby. Uvedené neplatí v případě postupu dle článku 8.4.1 či poslední věty 8.2 Rámcové smlouvy, resp. 2.4.1 této Smlouvy, tedy v případě, kdy dojde k odkoupení Pozemku Stavebníkem či Mateřskou společností podle uvedených ustanovení a uhrazení sjednané ceny, nebude mít Vlastník nárok na uhrazení Stavebního platu.
- 3.5** Pro vyloučení pochybností Smluvní strany potvrzují, že Stavební plat bude placen, resp. vypořádán, teprve po splnění výše stanovených podmínek, nikoli tedy již od počátku období, za které je Stavební plat počítán.

#### **4 Další povinnosti související s Právem stavby**

- 4.1** Vlastník se zavazuje zajistit Stavebníkovi plný výkon práv spojených s Právem stavby za podmínek stanovených touto Smlouvou a Rámcovou smlouvou a zajistit možnost využití Pozemku ke sjednanému účelu po celou dobu trvání Práva stavby.
- 4.2** Stavebník Stávající dům odstraní a Stavbu vybuduje na vlastní náklady a odpovědnost a v souladu s příslušnými právními předpisy. Vlastník poskytne Stavebníkovi součinnost potřebnou k tomuto účelu. Bližší podmínky spolupráce Smluvních stran při výstavbě Stavby jsou upraveny Rámcovou smlouvou.
- 4.3** Pro vyloučení pochybností Smluvní strany potvrzují, že ke dni uzavření této Smlouvy Stavba doposud neexistuje a po svém vzniku se stane součástí Práva stavby, ačkoliv svou malou částí bude umístěna též na pozemkových parcelách č. 623 a 3664/15, které jsou ve vlastnictví Vlastníka.
- 4.4** Smluvní strany dále potvrzují, že stavba Stávajícího domu je nadále součástí Pozemku (nestává se tedy součástí Práva stavby) a že bude Stavebníkem odstraněna v souladu s Rámcovou smlouvou před výstavbou Stavby; Vlastník k odstranění stavby Stávajícího domu udělil souhlas.
- 4.5** Stavebník je při výstavbě Stavby též oprávněn na Pozemku zřít a mít umístěné inženýrské sítě obsluhující Stavbu či další domy vybudované v rámci Projektu; Vlastník ke zřízení a umístění těchto sítí na Pozemku a dalších pozemcích Vlastníka uděluje souhlas. Pro vyloučení pochybností, takové inženýrské sítě se nestanou součástí Práva stavby a budou samostatnými věcmi dle ust. § 509 občanského zákoníku. Po dokončení Projektu Smluvní strany (příp. též provozovatelé jednotlivých sítí) zřídí věcná břemena umožňující umístění takových sítí na pozemcích Vlastníka v souladu s Rámcovou smlouvou.

- 4.6** Vlastník se zavazuje, že Pozemek nezatíží žádným věcným ani jiným právem (omezením), které by znemožnilo nebo ztížilo (a) realizaci Projektu, (b) naplnění účelu Práva stavby nebo Rámcové smlouvy nebo (c) výkon práv dle této Smlouvy. Stavebník se zavazuje, že Právo stavby nezatíží žádným věcným ani jiným právem; Stavebník je však oprávněn zřídit k Právu stavby (i) zástavní právo a další práva (omezení) ve prospěch banky financující výstavbu Projektu a (ii) věcná břemena k umístění inženýrských sítí (včetně souvisejících technických zařízení) souvisejících s Projektem, a Vlastník ke zřízení těchto práv (omezení) uděluje souhlas. Vlastník se zavazuje poskytnout Stavebníkovi součinnost potřebnou pro získání či zachování financování výstavby Projektu ze strany banky Stavebníka, zejména Stavebníkovi na samostatné listině potvrdit svůj souhlas se zřízením zástavního práva a dalších práv k Právu stavby ve prospěch banky, a to vždy nejpozději do 90 dnů od obdržení žádosti Stavebníka s návrhem textu příslušné listiny.
- 4.7** Pokud bude k právu stavby Stavebníkem zřízeno zástavní právo a další práva (omezení) ve prospěch banky financující výstavbu Projektu nebo jiná zatížení zřízená Stavebníkem a následně dojde k zániku Práva stavby jinak, než způsobem než na základě dohody předvídané článkem 2.2 a zároveň se neuplatní vypořádání Práva stavby podle článku 2.4.1, je Stavebník povinen zajistit na své náklady odstranění uvedeného zástavních práv a jakýchkoli jiných zatížení tak, aby jakýmkoli způsobem nevázly na Pozemku a přímo či nepřímo jej nezatěžovala. V případě, že tento svůj závazek Stavebník nesplní, je Vlastník bez ohledu na důvody zániku Práva stavby oprávněn požadovat vypořádání Práva stavby podle článku 2.4.1, tedy odkoupení Pozemku Stavebníkem za podmínek obsažených v uvedeném ustanovení této Smlouvy.

## **5 Sankce**

- 5.1** Pokud Smluvní strana poruší povinnost dle článku 4.6, je druhá Smluvní strana oprávněna požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 50 000 Kč za každé právo (omezení) zřízené v rozporu s tímto článkem.
- 5.2** Pokud Smluvní strana poruší povinnost uzavřít dohodu dle článku 2.4, resp. článku 2.5 či jiné dokumenty předvídané v těchto člancích, je druhá Smluvní strana oprávněna požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 20 000 Kč za každý den prodlení a za každý případ porušení.
- 5.3** Pokud Vlastník poruší povinnost podat návrh na vklad Práva stavby dle článku 7.5, je Stavebník oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 20 000 Kč za každý den prodlení.
- 5.4** Pokud Smluvní strana poruší jinou povinnost než utvrzenou smluvními pokutami dle článků 5.1 až 5.3, je druhá Smluvní strana oprávněna požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 10 000 Kč za každý případ porušení.
- 5.5** Smluvní pokutu může oprávněna Smluvní strana požadovat pouze v případě, že písemně vyzvala povinnou Smluvní stranu ke splnění utvrzené povinnosti (resp. k nápravě příslušného porušení) a povinná Smluvní strana povinnost nespínala (porušení nenapravila) ani do 30 dnů od obdržení výzvy, výslovně upozorňující na možnost uplatnění smluvní pokuty. Pro vyloučení pochybností, smluvní pokuty počítané na denní bázi budou přirůstat již od prvního dne prodlení, nikoliv až po uplynutí lhůty k nápravě.



- 5.6** Povinnosti k zaplacení smluvní pokuty se povinná Smluvní strana zproští, pokud porušení její povinností bylo způsobeno v příčinné souvislosti s porušením povinností druhé Smluvní strany.
- 5.7** Náhrada škody vzniklá porušením utvrzené povinnosti může být vymáhána samostatně a v plné výši.
- 5.8** Smluvní pokuty jsou splatné do 90 dnů od doručení písemné výzvy oprávněné Smluvní strany povinné Smluvní straně.
- 5.9** Pokud by Smluvní straně v souvislosti s jedním případem porušení povinnosti vznikla povinnost hradit smluvní pokutu či nahradit škodu dle této Smlouvy i Rámcové smlouvy, pak (a) se uplatní pokuta pouze dle jedné z těchto smluv, dle volby Smluvní strany oprávněné požadovat zaplacení pokuty, a (b) povinná Smluvní strana škodu nahradí pouze jednou.

## **6 Ukončení**

- 6.1** Každá Smluvní strana je oprávněna od této Smlouvy odstoupit písemným oznámením pouze v případě, že druhá Smluvní strana poruší svou povinnost vyplývající z této Smlouvy a nenapraví toto porušení ani do 90 dnů od obdržení písemné výzvy k nápravě, výslovně upozorňující na možnost odstoupení.
- 6.2** Stavebník je oprávněn od této Smlouvy odstoupit písemným oznámením též v případě, že:
- (i) pravomocné územní rozhodnutí umožňující umístění Projektu (resp. více rozhodnutí umožňujících umístění všech bytových domů Projektu) nebude bez zavinění Stavebníka vydáno ani do 3 let ode dne účinnosti této Smlouvy;
  - (ii) pravomocné stavební povolení umožňující výstavbu Projektu (resp. více rozhodnutí umožňujících výstavbu všech bytových domů Projektu) nebude bez zavinění Stavebníka vydáno ani do 4 let ode dne účinnosti této Smlouvy; nebo
  - (iii) kolaudační souhlas/rozhodnutí umožňující užívání Projektu (resp. více souhlasů/rozhodnutí umožňujících užívání všech bytových domů Projektu) nebude bez zavinění Stavebníka vydán ani do 6 let ode dne účinnosti této Smlouvy.
- 6.3** V případě, kdy dojde k odstoupení od Rámcové smlouvy z důvodů v ní upravených, tato Smlouva zaniká, neboť je smlouvou, která je ve smyslu § 1727 občanského zákoníku závislou na této Rámcové smlouvě.
- 6.4** Vlastník je oprávněn od této Smlouvy odstoupit písemným oznámením též v případě, že před vydáním kolaudačního souhlasu umožňujícího užívání Stavby (příp. přede dnem, kdy jiným právně účinným způsobem bude umožněno užívání Stavby) bude pravomocně prohlášen úpadek Stavebníka.
- 6.5** Jiným způsobem tuto Smlouvu ani Právo stavby nelze jednostranně ukončit.

## **7 Účinnost**

- 7.1** Tato Smlouva nabývá účinnosti po jejím podpisu poslední ze Smluvních stran a zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem.
- 7.2** Záměr Vlastníka uzavřít tuto Smlouvu byl:
- (i) zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městské části Praha 6 od 01.06.2018 do 18.06.2018;

- (ii) schválen Radou Městské části Praha 6 usnesením č. 3497/18 ze dne 16.05.2018; a
  - (iii) schválen Zastupitelstvem Městské části Praha 6 usnesením č. 640/18 ze dne 20.06.2018.
- 7.3** Vlastník prohlašuje, že splnil své povinnosti vyplývající ze záměru uzavřít tuto Smlouvu stanovené zákonem o hlavním městě Praze a statutem hlavního města Prahy.
- 7.4** Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá povinnosti jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv (výjimky z povinnosti uveřejnění jsou uvedeny v ustanovení § 3 zákona o registru smluv). Smluvní strany dále berou na vědomí, že od 1. července 2017 tato Smlouva (dodatek Smlouvy) nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv. S účinností od 1. července 2017 dále platí, že nebude-li smlouva uveřejněna ani do 3 měsíců od jejího uzavření, bude od počátku zrušena. Vlastník zašle tuto Smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření; ve stejné lhůtě je Vlastník povinen zaslání této Smlouvy k uveřejnění doložit Stavebníkovi.
- 7.5** Právo stavby zřízené touto Smlouvou vznikne zápisem do katastru nemovitostí dle ust. § 1243 odst. 2 občanského zákoníku. Návrh na zápis do katastru nemovitostí se zavazuje podat Vlastník. Před podáním návrhu na vklad je Vlastník povinen předložit návrh k potvrzení hlavním městem Praha v souladu s ust. § 21 odst. 1 statutu hlavního města Prahy, a to do 1 týdne od uzavření této Smlouvy. Návrh bude podán nejpozději do 1 týdne ode dne potvrzení ze strany hlavního města Prahy.

## **8 Závěrečná ustanovení**

- 8.1** Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky uzavřenými Smluvními stranami v listinné podobě. K jiným změnám nebude přihlíženo.
- 8.2** Smluvní strany se zavazují, že jejich povinnosti dle této Smlouvy budou plněny i případnými právními nástupci Smluvních stran. Pokud by došlo k převodu (přechodu) Práva stavby, je Stavebník oprávněn postoupit na nabyvatele tuto Smlouvu a Rámcovou smlouvu a Vlastník s tímto oprávněním souhlasí.
- 8.3** Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je výsledkem jejich vzájemného jednání, a nepřejí si tedy, aby byl jakýkoliv výraz použitý v této Smlouvě v případě pochybností vykládán k tíži toho, kdo výrazu použil jako první.
- 8.4** Pokud je nebo se stane kterékoliv ustanovení této Smlouvy neplatné, nemá to vliv na platnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu uzavřít dodatek k této Smlouvě nahrazující oddělitelné ustanovení této smlouvy, které je nebo se stalo neplatným či nevynutitelným, platným a vynutitelným ustanovením odpovídajícím hospodářskému účelu takto nahrazovaného ustanovení.
- 8.5** Po přečtení této Smlouvy Smluvní strany prohlašují, že její obsah, prohlášení, práva a závazky v ní uvedené odpovídají jejich pravdivým, vážným a svobodným záměrům, a že tato smlouva byla uzavřena na základě vzájemné dohody, nikoli ve stavu nouze, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
- 8.6** Podpisy Smluvních stran následují na další stránce.

## **Seznam příloh**

Příloha 1: Kopie Rámcové smlouvy





- příloha 2: Specifikace Stavby
- příloha 3: Výpis z katastru nemovitostí
- příloha 4: Vzor ručitelského prohlášení Mateřské společnosti

## **Podpisová strana smlouvy o zřízení práva stavby**


V Praze dne 27.06.2018

### **Městská část Praha 6**

  
Jméno: Ing. arch. Martin Polách  
Funkce: místostarosta 

V Praze dne 27.06.2018

### **Rezidence Radimova s. r. o.**

  
Jméno: Petr Beneš  
Funkce: jednatel

S 516/2018/OSM

Městská část Praha 6  
a  
Rezidence Radimova s. r. o.

## RÁMCOVÁ SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

(Rezidence Radimova)

[PŘED UZAVŘENÍM SMLOUVY BYLA UČINĚNA NÁSLEDUJÍCÍ PRÁVNÍ JEDNÁNÍ NEBO VYDÁNY NÁSLEDUJÍCÍ ROZHODNUTÍ VĚCNĚ A MÍSTNĚ PŘÍSLUŠNÝCH ORGÁNŮ STÁTNÍ SPRÁVY A VĚCNĚ A MÍSTNĚ PŘÍSLUŠNÝCH ORGÁNŮ SAMOSPRÁVY:

- (A) NOTIFIKACE HLAVNÍMU MĚSTU PRAZE DLE § 13 ODST. 4 A § 18 ODST. 1 STATUTU A PROJEDNÁNÍ ZÁMĚRU V ORGÁNECH HL. M. PRAHA;
- (B) ZVEŘEJNĚNÍ ZÁMĚRU (PRÁVO STAVBY, SMĚNA) DLE § 36 ODST. 1 ZÁKONA O HLAVNÍM MĚSTĚ PRAZE;
- (C) OCENĚNÍ POZEMKU MĚSTSKÉ ČÁSTI A STAVEBNÍHO PLATU DLE § 36 ODST. 2 ZÁKONA O HLAVNÍM MĚSTĚ PRAZE;
- (D) PROJEDNÁNÍ A SCHVÁLENÍ V RADĚ MĚSTSKÉ ČÁSTI;
- (E) PROJEDNÁNÍ A SCHVÁLENÍ ZASTUPITELSTVEM MĚSTSKÉ ČÁSTI DLE § 89 ODST. 2 PÍSM. E) A L) ZÁKONA O HLAVNÍM MĚSTĚ PRAZE.]

Tato rámcová smlouva o spolupráci (dále jen „**Smlouva**“) byla uzavřena mezi:

- (1) **Městskou částí Praha 6**, se sídlem Československé armády 601/23, Bubeneč, 160 00 Praha 6, IČO 000 63 703 (dále jen „**Městská část**“) a
- (2) **Rezidence Radimova s. r. o.**, se sídlem Karlovo náměstí 559/28, Nové Město, 120 00 Praha 2, IČO 035 69 420, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 234006 (dále jen „**Investor**“);

(Městská část a Investor společně také jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“).

### Vzhledem k tomu, že

- (A) Investor prohlašuje, že je univerzálním právním nástupcem společnosti GEOSAN KAPPA s. r. o., se sídlem Karlovo náměstí 559/28, Nové Město, 120 00 Praha 2, IČO 267 07 365 (dále jen „**Geosan Kappa**“), a to na základě fúze Investora a Geosan Kappa sloučením zapsané do obchodního rejstříku ke dni 22. prosince 2015 (dále jen „**Fúze**“). Fúzí došlo k zániku Geosan Kappa a k přechodu veškerého jmění Geosan Kappa na Investora;
- (B) Investor je vlastníkem pozemkových parcel č. 625/1, 621, 622, 623, 624/1 a 3664/15 v katastrálním území Břevnov, obec Praha, uvedených na výpisu z katastru nemovitostí tvořícím přílohu 1 (dále jen „**Parcely Investora**“). Investor (resp. Geosan Kappa) nabyl Parcely Investora od Městské části na základě výběrového řízení zveřejněného na úřední desce Městské části dne 19. prosince 2007 a na základě kupní smlouvy uzavřené mezi Městskou částí a Geosan Kappa dne 13. února 2009 ve znění dodatku č. 1 ze dne 7. července 2009 (dále společně jen „**Kupní smlouva**“);
- (C) Investor prohlašuje, že na základě Fúze vstoupil do právního postavení Geosan Kappa, jakožto kupujícího, dle Kupní smlouvy a že práva a povinnosti Investora z Kupní smlouvy jsou pro Investora závazná a že je připraven svým závazkům z Kupní smlouvy řádně dostát při zohlednění jeho povinností dle této Smlouvy, která stanoví bližší pravidla realizace podnikatelského záměru Investora předvídaného Kupní smlouvou, včetně zapojení Parcely města (tak jak je definovaná níže) do tohoto záměru výměnou za samostatné protiplnění ve prospěch Městské části stanovené touto Smlouvou, resp. smlouvami předvídanými v této Smlouvě a uzavíranými v souvislosti s ní;
- (D) Městské části je svěřena správa pozemkové parcely č. 620 v katastrálním území Břevnov, obec Praha, vlastněné hlavním městem Prahou, uvedené na výpisu z katastru nemovitostí tvořícím přílohu 2 (dále jen „**Parcela města**“), jejíž součástí je stavba budovy č. p. 447 (dále jen „**Stávající dům**“); Parcely Investora a Parcely města jsou zobrazeny na plánu tvořícím přílohu 3;
- (E) Investor má v návaznosti na interní variantní studii pro vyzvané subjekty pro ideový návrh na využití území v úmyslu realizovat na Parcelách Investora a na Parcele města výstavbu projektu „**Rezidence Radimova**“ (dále jen „**Projekt**“), jehož závazné základní parametry a jehož předběžná podoba jsou uvedeny v příloze 4, jehož návaznost na celkovou koncepci revitalizace Parcel Investora vyplývá ze Studie (jak je definována níže) a který má být tvořen:
  - (i) bytovým domem na Parcelách Investora č. 625/1 a 621 (dále jen „**Dům 1**“);
  - (ii) bytovým domem na Parcele města, resp. na parcele, která bude z Parcely města oddělena podle článku 5.2.2 této Smlouvy (dále jen „**Dům 2**“); a
  - (iii) bytovým domem na Parcelách Investora č. 623, 624/1, 625/1 a 3664/15 (dále jen „**Dům 3**“; Dům 1, Dům 2 a Dům 3 společně také „**Domy**“ nebo jednotlivě „**Dům**“); a
- (F) Smluvní strany mají zájem upravit vzájemné vztahy během výstavby Projektu a po jejím dokončení, zejména ve vztahu k Domu 2, který má stát na Parcele města;

## se Smluvní strany dohody následovně:

### 1 Charakter závazku Městské části

- 1.1** Tato Smlouva představuje soukromoprávní závazek v samostatné působnosti Městské části a nemá vliv na plnění povinností Městské části (a jejích orgánů) při výkonu státní správy. Pro vyloučení pochybností, tato Smlouva nezavazuje (i) správní orgány Městské části (ani jejích zaměstnance – úřední osoby) k vydání jakéhokoliv správního rozhodnutí souvisejícího s Projektem ani (ii) členy zastupitelstva Městské části k jakémukoliv způsobu hlasování na jednáních zastupitelstva Městské části. Městská část též neodpovídá za jednání svých zaměstnanců, které nemá souvislost s plněním jejich pracovních povinností pro Městskou část (tj. za soukromé projevy zaměstnanců). Městská část tuto Smlouvu uzavírá jako možný účastník budoucích řízení souvisejících s výstavbou Projektu, tj. jako vlastník pozemku (Parcely města), na kterém má být Projekt (částečně) umístěn, jako osoba, jejíž vlastnické právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám může být Projektem dotčeno, a jako obec, na jejímž území má být záměr Projektu uskutečněn. Městská část však tuto Smlouvu neuzavírá v postavení stavebního úřadu či jiného správního orgánu, který případně bude rozhodovat o veřejnoprávních záležitostech souvisejících s výstavbou Projektu.
- 1.2** Touto Smlouvou není dotčeno ani právo, resp. povinnost, Městské části zabývat se ve správních řízeních souvisejících s Projektem podněty (námitkami) uplatněnými veřejností. Investor se v této souvislosti zavazuje poskytnout Městské části na její žádost veškeré potřebné podklady a součinnost tak, aby Městská část mohla takové podněty řádně vypořádat; tím však nejsou dotčena práva a povinnosti Smluvních stran dle této Smlouvy.

### 2 Parametry Projektu

- 2.1** Přílohou této Smlouvy (příloha 8) je architektonická studie Projektu, vycházející ze závazných základních parametrů Projektu (dále jen „Studie“).
- 2.2** Investor se zavazuje Projekt realizovat v souladu se Studií, přičemž odchýlit se od ní může pouze za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 2.3** Pro vyloučení pochybností, Investor nese výlučnou odpovědnost za zpracování Studie, veškeré v ní obsažené informace, jakož i výlučnou odpovědnost za zpracování jakýchkoli dalších podkladů, dokumentů či materiálů, které na základě Studie vzniknou. Skutečnost, že Studie tvoří přílohu této Smlouvy, neznamená jakoukoli garanci či potvrzení ze strany Městské části, že Studie a v ní popsané parametry Projektu jsou v souladu s obecně závaznými právními předpisy a Městská část v tomto směru nepřebírá jakoukoli odpovědnost. Pro vyloučení pochybností, žádné ujednání této Smlouvy nezakládá povinnost kterékoliv Smluvní strany učinit jednání (udělit souhlas, učinit vyjádření apod.), která by byla v rozporu s právními předpisy, nebo se naopak zdržet jednání, ke kterému je daná Smluvní strana dle právních předpisů povinna. Smluvní strany rovněž výslovně potvrzují, že (i) Městská část nemá povinnost udělit souhlas či vyjádření k Projektu, který by byl v rozporu se Studií resp. se Studií s úpravami, které tato Smlouva výslovně připouští a že (ii) veškeré souhlasy a vyjádření mohou být Městskou částí činěny s podmínkou trvání platnosti této Smlouvy.
- 2.4** Smluvní strany výslovně souhlasí, že platnost a účinnost Kupní smlouvy zůstává uzavřením této Smlouvy nedotčena a že Kupní smlouva a tato Smlouva budou platit paralelně vedle sebe. Cílem této Smlouvy není měnit v jakémkoli podstatném ohledu závazky stanovené Kupní smlouvou. Tam, kde jsou některé závazky z Kupní smlouvy v této Smlouvě upřesněny, upraveny či specifikovány, platí ustanovení této Smlouvy



(včetně parametrů podnikatelského záměru Investora, který je dán Studií, jež je součástí této Smlouvy).

### **3 Výstavba Projektu**

- 3.1** Smluvní strany se, za podmínek stanovených touto Smlouvou, zavazují spolupracovat při výstavbě Projektu tak, aby Investor mohl Projekt v souladu s odsouhlasenou Studií realizovat bez zbytečných průtahů.
- 3.2** Městská část prohlašuje, že souhlasí s výstavbou Projektu v podobě dle Studie. Tim však není dotčeno ustanovení článku 2.3. Městská část se zejména nevzdává jakýchkoli práv, která jí mohou náležet dle obecně závazných právních předpisů v případě, kdy by jakékoli kroky učiněné nebo dokumenty připravené Investorem v rámci realizace Projektu nebyly v souladu s obecně závaznými předpisy. Městská část rovněž prohlašuje, že souhlasí s odstraněním stavby Stávajícího domu ze strany Investora, k němuž však může dojít pouze za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 3.3** Investor je oprávněn změnit parametry Projektu oproti Studii obsažené v příloze této Smlouvy (a Městská část s takovými změnami, resp. s výstavbou Projektu po změnách souhlasí), pokud:
- 3.3.1** zůstane zachován základní architektonický ráz Domů, který je určen počtem podlaží jednotlivých Domů a panoramatickými pohledy uvedenými ve Studii;
  - 3.3.2** zůstanou zachovány parametry Bytů pro město (jak jsou definovány dále) uvedené v příloze 5; a
  - 3.3.3** nebude překročen objem (obestavěný prostor) Domů oproti objemu uvedenému ve Studii.

Změny uvedených parametrů jsou možné jen s předchozím písemným souhlasem Městské části s výjimkou případů, kdy je změna vyvolána (i) požadavky orgánů státní správy vznesenými v souvislosti s povolením umístění a výstavby Projektu nebo (ii) oprávněnými požadavky účastníků územních či stavebních řízení souvisejících s Projektem. Městská část se dále zavazuje, že svůj souhlas se změnami uvedených parametrů nebude odpírat bez vážného důvodu; za vážný důvod budou vždy považovány změny parametrů Bytů pro město, které by mohly podstatným způsobem snížit hodnotu Bytů pro město. Investor se zavazuje Městskou část informovat o změnách parametrů Projektu oproti odsouhlasené Studii. I v případě postupu dle článku 3.3 Smlouvy platí ustanovení článku 2.3 obdobně a Městská část se nevzdává jakýchkoli práv, která jí mohou náležet dle obecně závazných právních předpisů v případě, kdy by jakékoli kroky učiněné nebo dokumenty připravené Investorem v rámci realizace Projektu nebyly v souladu s obecně závaznými předpisy.

- 3.4** Investor provede výstavbu Projektu včetně související inženýrské činnosti na vlastní náklady a odpovědnost. Za účelem výkonu tohoto práva Investor zejména (nikoliv však výhradně) na vlastní náklady a riziko:
- 3.4.1** již zpracoval projektovou dokumentaci pro odstranění stavby Stávajícího domu a ohlásil (v zastoupení Městské části) záměr odstranění příslušnému stavebnímu úřadu, resp. požádal (v zastoupení Městské části) o vydání povolení k odstranění stavby;
  - 3.4.2** odstraní stavbu Stávajícího domu;
  - 3.4.3** zpracuje projektovou dokumentaci pro územní řízení a opatří (jedno či více) územní rozhodnutí povolující umístění Projektu (jednotlivých Domů a související infrastruktury);

- 3.4.4** zpracuje projektovou dokumentaci pro stavební řízení a opatří (jedno či více) stavební povolení povolující výstavbu Projektu (jednotlivých Domů a související infrastruktury);
- 3.4.5** opatří stanoviska dotčených orgánů státní správy potřebná pro výše uvedená správní řízení;
- 3.4.6** realizuje výstavbu Projektu;
- 3.4.7** opatří (jedno či více) kolaudační rozhodnutí umožňující užívání Projektu (jednotlivých Domů a související infrastruktury); a
- 3.4.8** připraví prohlášení vlastníka o rozdělení Zastavěného pozemku (jak je definován v článku 5.5 odstavci 5.5.2 níže) na jednotky.

Investor ve vztahu k výše uvedenému prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy zamýšlí a preferuje Projekt připravit, administrativně povolit, vybudovat a dokončit jako celek. Bez ohledu na výše uvedené však Smluvní strany výslovně potvrzují, že Investor je rovněž oprávněn Projekt připravit, administrativně povolit, vybudovat a dokončit po jednotlivých Domech, s tím, že cílem a účelem této Smlouvy je realizovat Projekt jako celek, včetně Domu 2 tak, aby došlo k vypořádání v podobě stanovené v článku 5.5 této Smlouvy, zejména, aby na základě této Smlouvy v rámci realizace Projektu Městská část nabyla Byty pro město a s nimi spojená aktiva stanovená touto Smlouvou.

Za opatření územního rozhodnutí, stavebního povolení či kolaudačního rozhodnutí budou pro účely této Smlouvy považovány i jiná správní rozhodnutí či postupy, které dle stavebního zákona nahrazují územní rozhodnutí, stavební povolení či kolaudační rozhodnutí a umožňují umístění, výstavbu a užívání Projektu (např. územní souhlas, ohlášení záměru stavebnímu úřadu, kolaudační souhlas či povolení k předčasnému užívání stavby).

- 3.5** Městská část se zavazuje Investorovi poskytnout rozumně požadovatelnou součinnost, která nebude v rozporu s právními předpisy (zejména se zákonem o hlavním městě Praze) a povahou Městské části jakožto veřejného subjektu hájícího veřejný zájem a která bude potřebná pro řádnou a včasnou realizaci Projektu, zejména (nikoliv však výhradně):
  - 3.5.1** ukončit veškeré užívací vztahy týkající se Stávajícího domu a jiné vztahy bránící odstranění Stávajícího domu nejpozději do 4 týdnů od obdržení výzvy Investora k tomuto kroku;
  - 3.5.2** potvrdit Investorovi na samostatné listině svůj souhlas s realizací Projektu, zejména souhlas pro účely územního a stavebního řízení a řízení o odstranění stavby Stávajícího domu dle ust. § 184a stavebního zákona na listinách odpovídajícím vzorům tvořícím přílohu 7, a poskytnout Investorovi jiné obdobné listiny potřebné pro správní řízení vedená v souvislosti s realizací Projektu (zejména souhlas s odstraněním Stávajícího domu a souhlasy pro získání územních rozhodnutí a stavebních povolení), a to vždy nejpozději do 90 dnů od obdržení žádosti Investora s návrhem textu příslušné listiny. Městská část však nemá povinnost udělit souhlasy či vyjádření dle tohoto článku, které by byly v rozporu se Studií resp. se Studií s úpravami, které tato Smlouva připouští v čl. 3.3;
  - 3.5.3** pokud bude jakýmkoliv správním orgánem v souvislosti s výstavbou Projektu přímo vyzvána k vyjádření k Projektu, poskytnout pozitivní vyjádření do 90 dnů a v souladu se svými povinnostmi dle této Smlouvy (tj. zejména způsobem, který neznemožní ani neztíží realizaci Projektu). Městská část však nemá povinnost udělit vyjádření dle tohoto článku, která by byla

v rozporu se Studií resp. se Studí s úpravami, které tato Smlouva připouští v čl. 3.3;

- 3.5.4** umožnit Investorovi vstupovat na Parcelu města a provádět na ní stavební a další práce související s realizací Projektu;
- 3.5.5** umožnit Investorovi za obvyklých podmínek dodržovaných a uplatňovaných Městskou částí užívání dalších pozemků vlastněných (resp. spravovaných za hl. m. Prahu) Městskou částí v rozsahu a na dobu nezbytně nutnou pro výstavbu Projektu a poskytnout Investorovi souhlas pro účely dočasného záboru takových pozemků pro potřeby staveniště, a to do 90 dnů od obdržení žádosti Investora s návrhem textu příslušné listiny. Na konkrétních podmínkách užívání se Smluvní strany v dobré víře dohodnou v každém jednotlivém případě, přičemž tyto podmínky budou odpovídat podmínkám, za kterých Městská část obvykle poskytuje pozemky k užívání ke stejnému účelu třetím osobám; tím není dotčena povinnost Investora získat příslušné správní povolení, např. povolení ke zvláštnímu užívání pozemních komunikací, bude-li to dle právních předpisů nezbytné; a
- 3.5.6** poskytnout Investorovi součinnost při přípravě prohlášení vlastníka o rozdělení Zastavěného pozemku (jak je definován níže) na jednotky.
- 3.6** Městská část není v souvislosti s financováním výstavby Projektu povinna vůči financující bance přebírat jakékoliv povinnosti (např. poskytovat ručení za dluhy Investora či zřizovat zástavní právo k Parcele města). Městská část se však zavazuje poskytnout Investorovi součinnost potřebnou pro získání či zachování financování výstavby Projektu ze strany banky Investora, zejména Investorovi na samostatné listině potvrdit svůj souhlas se zřízením zástavního práva a dalších práv k Právu stavby (jako je definováno níže) ve prospěch banky, a to vždy nejpozději do 90 dnů od obdržení žádosti Investora s návrhem textu příslušné listiny; Investor se v případě zániku Práva stavby zavazuje postupovat v souladu s čl. 4.7 smlouvy o zřízení práva stavby uzavřené dle článku 5.1 níže.
- 3.7** Městská část se dále zavazuje, že pokud bude Investor postupovat v souladu se zákonem a dodržovat své povinnosti z této Smlouvy (především bude realizovat Projekt v souladu se Studií, resp. se Studí s úpravami, které tato Smlouva připouští v čl. 3.3) v územních řízeních, stavebních řízeních, kolaudačních řízeních a dalších správních řízeních souvisejících s výstavbou Projektu, nebude v souvislosti s Projektem podávat žádné námítky, nesouhlasná vyjádření, řádné či mimořádné opravné prostředky (ani podněty k zahájení přezkumného řízení či řízení o obnově řízení z moci úřední) ani správní žaloby.
- 3.8** Investor je povinen při realizaci Projektu postupovat v souladu s právními předpisy, vyvinout veškeré spravedlivě požadovatelné úsilí k tomu, aby práva třetích osob nebyla výstavbou (např. pohybem těžké techniky) omezována nad míru přiměřenou poměrům. Investor se rovněž zavazuje přijmout veškerá spravedlivě požadovatelná opatření, která zajistí stavbu Kajetánské kaple tvořící součást Parcely Investora č. 622 (dále jen „**Špitální kaple**“) před poškozením při výstavbě Projektu.
- 3.9** Městská část tímto prohlašuje, že po odsouhlasení Studie nebude požadovat posouzení Projektu podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (tzv. „velkou EIA“), to ovšem pouze za předpokladu, že posouzení vlivů na životní prostředí nebude vyžadováno právními předpisy nebo nedojde bez souhlasu Městské části k podstatné změně Projektu oproti odsouhlasené Studií.

## 4 Časový rámec

- 4.1** Pokud bude Městská část dodržovat své povinnosti z této Smlouvy, zavazuje se Investor realizovat Projekt v následujícím časovém rámci:
- 4.1.1** ohlášení záměru odstranit Stávající dům dle ust. § 128 stavebního zákona podáno (v zastoupení Městské části) před uzavřením této Smlouvy;
  - 4.1.2** odstranění Stávajícího domu:
    - (i) nejdříve po (a) opatření platného souhlasu s odstraněním stavby či pravomocného povolení odstranění stavby Stávajícího domu a zároveň (b) uplynutí 4 měsíců po účinnosti této Smlouvy;
    - (ii) nejpozději do 7 měsíců po účinnosti této Smlouvy;
  - 4.1.3** získání závazného stanoviska příslušného orgánu územního plánování ve smyslu § 96b stavebního zákona vyslovujícím připustnost realizace Projektu nejpozději do 6 měsíců ode dne účinnosti této Smlouvy;
  - 4.1.4** podání žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby všech Domů (bez ohledu na to, zda bude podána jedna či více žádostí ve smyslu čl. 3.4) nejpozději do 24 měsíců od účinnosti této Smlouvy;
  - 4.1.5** zahájení výstavby všech Domů nejpozději do 24 měsíců po získání pravomocného stavebního povolení pro jejich výstavbu;
  - 4.1.6** výstavba všech Domů a podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu (souhlasů) pro užívání všech Domů: nejpozději do 36 měsíců ode dne, kdy bude opatřeno pravomocné stavební povolení pro výstavbu Domů (příp. více stavebních povolení pro výstavbu všech Domů);
  - 4.1.7** příprava prohlášení vlastníka o rozdělení Zastavěného pozemku na jednotky: do 2 měsíců od vydání kolaudačního souhlasu, příp. kolaudačního rozhodnutí pro užívání Domu 2.

Pro vyloučení pochybností, Investor je oprávněn jednotlivé výše uvedené kroky realizovat i dříve, než nastane skutečnost, od které je počítána lhůta k provedení příslušného kroku (tím není dotčena povinnost Investora mít pro příslušný krok veřejnoprávní oprávnění).

- 4.2** Investor se dále zavazuje, ve vztahu k závazku (i) stavebně a technicky opravit Špitální kapli, a (ii) provést revitalizaci příslušné části pozemku parc. č. 625/1, jak je definována Kupní smlouvou (dále jen „**Park**“), přičemž oba závazky vyplývají z článku V.2 Kupní smlouvy:
- 4.2.1** podat žádost o příslušné stavební povolení či jiné správní rozhodnutí či postup, který je dle stavebního zákona nahrazuje, nejpozději společně s podáním žádosti o vydání stavebního povolení povolujícího výstavbu posledního z Domů;
  - 4.2.2** provést stavební a technickou opravu Špitální kaple a revitalizaci Parku, oboje ve věcném rozsahu odsouhlaseném v dobré víře Smluvními stranami, a podat žádost o kolaudační souhlas, či jiným způsobem požádat o povolení užívání, je-li to dle právních předpisů potřebné, nejpozději společně s podáním žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí pro užívání prvního z Domů.
- 4.3** Investor potvrzuje svůj závazek dle článku 5.2 Kupní smlouvy bezplatně převést Městské části pozemek parc. č. 622 včetně rekonstruované Špitálské kaple a Park s tím, že závazný a neodvolatelný návrh darovací smlouvy, který bude v podstatných

ohledech odpovídat vzoru dle přílohy 9 této Smlouvy, předloží Městské části společně s písemnou výzvou k převzetí Špitálské kaple Parku nejpozději před podáním žádosti o kolaudační souhlas či o jiné obdobné žádosti o povolení užívání dle článku 4.2.2 výše. Městská část je povinna na základě předložení takového návrhu uzavřít s Investorem příslušnou darovací smlouvu nejpozději do 3 měsíců od vydání kolaudačního souhlasu, či jiného souhlasu s povolením užívání.

- 4.4 Nad rámec Kupní smlouvy se Investor zavazuje zajistit, že povinnost Investora k úhradě smluvní pokuty ve výši 18 000 000 Kč dle článku V.3 Kupní smlouva bude zajištěna ručením Mateřské společnosti (jak je definována níže), přičemž originál odpovídajícího ručitelského prohlášení předloží Investor Městské části společně s uzavřením této Smlouvy. Pokud vznikne Městské části nárok na smluvní pokutu dle výše uvedeného článku Kupní smlouvy a Investor nebo Mateřská společnost tuto smluvní pokutu uhradí, pak povinnost Investora provést revitalizaci parku a opravu Špitální kaple zaniká; pro odstranění pochybností povinnost Investora převést bezplatně Parcelu Investora č. 622 včetně Špitální kaple a Park na Městskou část (v takovém případě v jejich stávajícím stavu) zůstává zachována.
- 4.5 Investor se zavazuje ve lhůtách dle článku 4.1.2 provést demolici Stávajícího domu s tím, že demolice bude provedena na vlastní náklady a riziko Investora a s tím, že bude provedena do úrovně 1.NP Stávajícího domu tak, aby povrch Parcely města byl zarovnan s úrovní okolních pozemků.
- 4.6 Pokud Investorovi v realizaci Projektu bude bránit překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli, kterou Investor nezavinil a kterou nemohl s vynaložením veškerého rozumně očekávatelného úsilí ovlivnit, budou termíny uvedené v článku 4.1 prodlouženy o dobu trvání takové překážky; pro odstranění veškerých pochybností se za takovou okolnost nepovažuje nevydání či nezískání stanovisek příslušných dotčených orgánů státní správy, pokud takové nevydání příslušného stanoviska je v souladu s příslušnými právními předpisy. O vzniku takovéto překážky je Investor povinen do 20 pracovních dnů od jejího vzniku písemně informovat Městskou část, jinak nemůže v souvislosti s ní uplatňovat jakékoli úlevy z plnění smluvních povinností.
- 4.7 Investor se zavazuje Městskou část na její žádost informovat o aktuálním stavu realizace Projektu, a to do 5 pracovních dnů od doručení žádosti Městské části o informace.

## 5 Právo stavby a jeho vypořádání

- 5.1 Smluvní strany se zavazují společně s touto Smlouvou uzavřít smlouvu, na základě které bude ve prospěch Investora zřízeno právo stavby dle ust. § 1240 a násl. občanského zákoníku k tíži Parcely města, opravňující Investora jako stavebníka k výstavbě Domu 2 na Parcelě města v rámci Projektu (dále jen „**Právo stavby**“). Za zřízení Práva stavby náleží Městské části ode dne zahájení výstavby Stavby, nejpozději však ode dne 1. ledna 2019 do uzavření Dohody o vypořádání stavební plat ve výši 35.550,- Kč za měsíc, tedy 426.600,- Kč za rok (dále jen „**Stavební plat**“). Stavební plat bude vypořádán postupem dle článku 5.9 níže. Smluvní strany se dohodly, že Investor není povinen platit Stavební plat a Městské části nenáleží Stavební plat za dobu, po kterou trvá prodlení Městské části s plněním jejich povinností dle této Smlouvy (včetně povinnosti uzavřít Dohodu o vypořádání za podmínek uvedených výše).
- 5.2 Smluvní strany v souvislosti s Právem stavby prohlašují, že jejich hospodářským cílem je:
- 5.2.1 umožnit výstavbu Domu 2 na Parcelě města tak, aby se stavba Domu 2 nestala součástí Parcely města a aby po dobu výstavby byla součástí Práva stavby vlastněného Investorem; a



- 5.2.2** po dokončení výstavby Domu 2 sjednotit vlastnický režim Domu 2 a části Parcely města zastavěné Domem 2 tak, aby Dům 2 byl součástí zastavěného pozemku, který bude rozdělen na jednotky bytového spoluvlastnictví dle ust. § 1158 a násl. občanského zákoníku, přičemž Městská část (resp. hlavní město Praha) jako protiplnění za vklad Parcely města (resp. její zastavěné části a příp. i nezastavěné části v rozsahu předzahrádek v souladu s prohlášením vlastníka dle článku 5.5.6 níže) do bytového spoluvlastnictví obdrží bytové jednotky v Domě 2, které svou podlahovou plochou (určenou v souladu s ust. § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.) budou minimálně odpovídat podlahové ploše bytů ve Stávajícím domě, tedy minimálně 1091,18 m<sup>2</sup>, respektive 1043 m<sup>2</sup> bez započítání plochy nosných stěn, příček, sloupů, kominů a podobných svislých konstrukcí, a bez započítání plochy sklepů, balkónů, teras, lodžii a jiných místností a prostor mimo byt (dále jen „**Byty pro město**“).
- 5.3** Smluvní strany tímto potvrzují, že podlahová plocha bytů ve Stávajícím domě (bez započítání ploch uvedených v článku 5.2.2) je 1043 m<sup>2</sup>. Smluvní strany potvrzují, že závazek převést na Městskou část Byty pro město o odpovídající podlahové ploše bude splněn i tehdy, pokud podlahová plocha Bytů pro město bude převyšovat uvedenou výměru. Pokud by podlahová plocha Bytů pro město (bez započítání ploch uvedených v článku 5.2.2) převedených na Městskou část byla nižší než 1043 m<sup>2</sup>, bude Městské části ze strany Investora poskytnuta kompenzace ve výši 90 000 Kč za každý čtvereční metr, o který bude skutečná podlahová plocha Bytů pro město menší než uvedená výměra (dále jen „**Kompenzace**“); Kompenzace bude vypočtena na základě odchylky ploch vypočtené (zaokrouhlené) na jedno desetinné místo a bude vypořádána v rámci Dohody o vypořádání, postupem stanoveným dále.
- 5.4** Investor se zavazuje Byty pro město vybudovat dle půdorysných schémat a parametrů (standardu vybavení) uvedených v příloze 5. Investor je povinen dodržet při výstavbě Bytů pro město požadavky stanovené příslušnými právními předpisy a závaznými technickými normami. Ostatní (v příloze 5 neuvedené) parametry Bytů pro město je oprávněn stanovit Investor (při dodržení požadavků na výstavbu stanovených právními předpisy a závaznými technickými normami). Pokud by z důvodů mimo vůli Investora, které nemohl s vynaložením veškeré rozumně předpokladatelné péče ovlivnit či překonat (např. v důsledku požadavků orgánů státní správy) nebylo možné Byty pro město vybudovat dle schémat a parametrů uvedených v příloze 5, je Investor oprávněn tato schémata a parametry přiměřeným způsobem upravit, s tím, že tato úprava musí být prokazatelně provedena v míře nevyhnutelně způsobené danými důvody mimo vůli Investora a nesmí podstatným způsobem snížit hodnotu Bytů pro město. Ustanovení čl. 5.2.2 a 5.3 tím není dotčeno.
- 5.5** Smluvní strany se vzájemně zavazují uzavřít do 90 dnů od písemné výzvy kterékoliv z nich učiněné po opatření právně účinného kolaudačního souhlasu umožňujícího užívání všech Bytů pro město v Domu 2 dohodu (dále jen „**Dohoda o vypořádání**“), na základě které:
- 5.5.1** Smluvní strany dohodou zruší Právo stavby;
- 5.5.2** Městská část převede na Investora spoluvlastnický podíl na části Parcely města zastavěné Domem 2, oddělené geometrickým plánem pro vyznačení hranic Domu 2 (dále jen „**Zastavěný pozemek**“), přičemž velikost tohoto podílu se bude rovnat součtu podílů na společných částech Domu 2, které po vzniku bytového spoluvlastnictví budou spjaty s jednotkami v Domě 2 vlastněnými Investorem (tj. se všemi jednotkami v Domě 2 s výjimkou Bytů pro město);



- 5.5.3** Městská část převede na Investora vlastnictví části Parcely města nezastavené Domem 2 v rozsahu předzahrádek specifikovaných ve Studii (dále jen „**Předzahrádka**“), oddělené příslušným geometrickým plánem;
- 5.5.4** Městská část převede na Investora spoluvlastnický podíl na části Parcely města nezastavené Domem 2 a nezahrnující Předzahrádka, přičemž velikost tohoto podílu se bude rovnat poměru (a) celkové podlahové plochy jednotek vlastněných Investorem ve všech Domech a (b) celkové podlahové plochy všech jednotek ve všech Domech;
- 5.5.5** Investor převede na Městskou část spoluvlastnický podíl na částech Parcel Investora nezastavených žádným z Domů, s výjimkou (i) Parcel Investora či jejich částí, které je Investor povinen v souladu s článkem 5.2 Kupní smlouvy a článkem 4.3 výše převést bezplatně na Městskou část, a (ii) Parcel Investora či jejich částí, které budou tvořit předzahrádka náležícím k Domům 1 a 3, přičemž velikost tohoto podílu se bude rovnat poměru (a) celkové podlahové plochy jednotek vlastněných Městskou částí ve všech Domech a (b) celkové podlahové plochy všech jednotek ve všech Domech;
- 5.5.6** Smluvní strany dohodou zruší spoluvlastnictví Zastaveného pozemku a Předzahrádek, a to jejich rozdělením na jednotky prohlášení dle ust. § 1166 občanského zákoníku; součástí prohlášení budou též stanovy společenství vlastníků jednotek; prohlášení bude založeno na vzoru tvořícím přílohu 6; a
- 5.5.7** na základě rozdělení Zastaveného pozemku a Předzahrádek na jednotky nabyde Městská část vlastnické právo k Bytům pro město v Domě 2 a Investor vlastnické právo ke zbývajícím jednotkám v Domě 2,

(výše uvedené kroky dle Dohody o vypořádání dále souhrnně též jen jako „**Vypořádání**“).

- 5.6** Bez zbytečného odkladu poté, co Investor uvede na trh rezidenčního bydlení bytové jednotky v Domech, se Investor zavazuje Městské části závazně a neodvolatelně písemně nabídnout (dále jen „**Nabídka**“) nabytí spoluvlastnických podílů na nebytové jednotce – garáži vybudované v rámci Projektu, se kterými bude spojeno právo užívání garážových stání souvisejících s Byty pro město, a to tak, aby spolu s každým Bytem pro město bylo možné výlučně užívat 1 garážové stání (dále jen „**Podíl na garáži**“). Nabídka bude obsahovat: (i) počet a vymezení příslušných garážových stání, (ii) kupní cenu za příslušné Podíly na garáži s tím, že taková kupní cena bude odpovídat běžné ceníkové ceně garážových stání v Projektu. Uvedením na trh rezidenčního bydlení se pro účely tohoto článku rozumí zejména zahájení nabízení bytových jednotek v Domech k prodeji potenciálním kupujícím jakoukoli formou.
- 5.7** Městská část se zavazuje do 3 měsíců od obdržení Nabídky Investora závazně a neodvolatelně informovat o akceptaci či odmítnutí Nabídky, přičemž Městská část je oprávněna akceptovat nabytí jen některých nabídnutých Podílů na garáži. Pokud Městská část Nabídku v rozsahu některých Podílů na garáži odmítne či se k Nabídce zcela či v části k některým Podílům na garáži ve výše uvedené lhůtě nevyjádří, považuje se Nabídka v příslušném rozsahu za odmítnutou.
- 5.8** Na základě akceptace resp. dílčí akceptace Nabídky se Smluvní strany zavazují do 3 měsíců od obdržení (dílčí) akceptace uzavřít kupní smlouvu na Podíly na garáži, která bude odpovídat vzorové kupní smlouvě na garážová stání pro Projekt.
- 5.9** Vypořádání Stavebního platu
- 5.9.1** Smluvní strany se dohodly, že po provedení Vypořádání bude výše Stavebního platu upravena dle následujícího vzorce:

- (i) výše nákladů účelně vynaložených Investorem v souvislosti s odstraněním Stávajícího domu, nejvýše však 14 500 000 Kč; plus
- (ii) hodnota Bytů pro město stanovená znalcem; plus
- (iii) hodnota podílů na částech Parcel Investora převedených na Městskou část dle článku 5.5 odstavce 5.5.5 výše stanovená znalcem; minus
- (iv) hodnota podílu na části Parcely města převedené na Investora dle článku 5.5 odstavce 5.5.2 výše stanovená znalcem; minus
- (v) hodnota části Parcely města převedená na Investora dle článku 5.5 odstavce 5.5.3 výše stanovená znalcem; minus
- (vi) hodnota podílů na části Parcely města převedená na Investora dle článku 5.5 odstavce 5.5.4 výše stanovená znalcem; minus
- (vii) celková výše Kompenzace (pokud z článku 5.3 vyplýne povinnost Investora Kompenzací poskytnout).

**5.9.2** Pokud výsledkem výpočtu dle článku 5.9.1 bude kladné číslo, které zároveň bude alespoň ve výši rovnající se Stavebnímu platu, na který Městské části vznikl nárok za dobu dle článku 5.1, bude Stavební plat považován za vypořádaný odstraněním Stávajícího domu a převodem nemovitých věcí uvedených pod body 5.9.1(ii) a 5.9.1(iii) článku 5.9.1 za/na Městskou část a Investor nebude povinen Městské části hradit žádnou další kompenzaci za Právo stavby.

**5.9.3** Pokud výsledkem výpočtu dle článku 5.9.1 bude (a) kladné číslo, které však bude nižší než hodnota Stavebního platu, na který Městské části vznikl nárok za dobu dle článku 5.1, nebo (b) záporné číslo, zavazuje se Investor uhradit Městské části rozdíl mezi Stavebním platem, na který Městské části vznikl nárok za dobu dle článku 5.1, a výsledkem výpočtu dle článku 5.9.1, v každém případě však maximálně Stavebním plat ve výši vypočtené dle článku 5.1 (případný záporný výsledek výpočtu dle článku 5.9.1 tedy nebude Stavební plat zvyšovat).

**5.9.4** Investor uhradí Městské části Stavební plat v penězích (ledaže bude vypořádan dle článku 5.9.2), nedohodnou-li se Smluvní strany na dorovnání převodem vlastnického práva k dalším dokončeným a řádně zkolaudovaným bytovým jednotkám ve kterémkoliv Domě (které budou prosty případného zástavního práva zřízeného Investorem v souvislosti s financováním Projektu, příp. ve vztahu ke kterým Investor doloží, že takové zástavní právo bude zrušeno bezodkladně po jejich převodu). Stavební plat bude splatný do 6 měsíců od uzavření Dohody o vypořádání.

**5.10** Pokud by dosažení účelu vyjádřeného v článku 5.2 nebylo na základě Dohody o vypořádání ve formě předvídané článkem 5.5 možné, Smluvní strany tuto formu přiměřeně upraví, případně uzavřou jednu či více samostatných dohod směřujících k naplnění uvedeného účelu, zejména k nabytí nemovitých věcí uvedených pod body 5.9.1(ii) a 5.9.1(iii) článku 5.9.1 Městskou částí.

**5.11** Hodnoty nemovitých věcí, které dle článku 5.9 mají být stanoveny znalcem, budou stanoveny jedním z následujících znalců: Ing. Petr Ort, Ph.D., IČ 13837061, JUDr. Josef Jaroš, IČ: 74460820, Eduard Hölzel, IČ: 12637491, Miroslav Šlais, IČ: 14934175, Ing. Lucie Cihelková, IČ: 70771448, Jan Pokorný, IČ: 16463536. Náklady na ocenění ponese Investor.

## 6 Věcná břemena

Pokud by k užívání Projektu (jednotlivých Domů) bylo zapotřebí zřídit věcná břemena k tíži nemovitých věcí vlastněných Městskou částí (resp. hlavním městem Prahou, spravovaných Městskou částí) umožňující umístění inženýrských sítí nebo komunikací pro pěší nebo umožňující přístup či příjezd k jednotlivým Domům (včetně garáží umístěných pod Domy), zavazuje se Městská část s Investorem, případně se třetí osobou provozující příslušné síť, uzavřít do 90 dnů od písemné výzvy Investora smlouvu (smlouvy) o zřízení příslušného věcného břemene, a to za obdobných podmínek a pravidel za jakých Městská část tyto smlouvy (nebo smlouvy obdobného typu) uzavírá s jinými subjekty. Věcná břemena budou zřizována za podmínek obvyklých pro výstavbu projektů obdobných Projektu a za podmínek stanovených právními předpisy vztahujícími se na provozování příslušných inženýrských sítí. Investor Městské části zaplatí jednorázovou náhradu za zřízení každého věcného břemene ve výši stanovené znalcem.

## 7 Sankce

- 7.1** Městská část je oprávněna po Investoru požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 5 000 Kč za každý den prodlení se splněním kteréhokoliv termínu dle článku 4.1 a 4.2 (s přihlédnutím k možnému prodloužení lhůt dle článku 4.6).
- 7.2** Městská část je oprávněna po Investoru požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 100 000 Kč, pokud Investor poruší svou povinnost učinit Nabídku či na základě (dílní) akceptace na Městskou část převést příslušné Podíly na garáži v rozporu s články 5.6 až 5.8 výše, a to za každé jednotlivé porušení povinnosti vztahující se k jednomu každému bytu pro Městskou část. Městská část uvedenou pokutu může požadovat za každé příslušné garážové stání dle (resp. příslušný Podíl na garáži, se kterým je spojeno právo užívání takového stání), ve vztahu ke kterému Investor některou z uvedených povinností poruší.
- 7.3** Investor je oprávněn po Městské části požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 5 000 Kč za každý den prodlení a za každý případ porušení povinností Městské části dle článku 3.5, s výjimkou článku 3.5.1, pokud prodlení bude trvat i po dobu delší než 30 dnů od doručení dodatečné písemné výzvy Investora učiněné po uplynutí původní lhůty ke splnění povinností Městské části; výše smluvní pokuty však bude počítána již od prvního dne po uplynutí původní lhůty ke splnění.
- 7.4** Pokud Smluvní strana poruší povinnost uzavřít Dohodu o vypořádání nebo kteroukoliv smlouvu o věcném břemenu dle článku 6, je druhá Smluvní strana oprávněna požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 20 000 Kč za každý den prodlení a za každý případ porušení.
- 7.5** Pokud Smluvní strana poruší jinou povinnost než utvrzenou smluvními pokutami dle článků 7.1 až 7.4, je druhá Smluvní strana oprávněna požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 10 000 Kč za každý případ porušení.
- 7.6** Smluvní pokutu může oprávněna Smluvní strana požadovat pouze v případě, že písemně vyzvala povinnou Smluvní stranu ke splnění utvrzené povinnosti (resp. k nápravě příslušného porušení) a povinná Smluvní strana povinnost nesplnila (porušení nenapravila) ani do 30 dnů od obdržení výzvy, výslovně upozorňující na možnost uplatnění smluvní pokuty. Pro vyloučení pochybností, smluvní pokuty počítané na denní bázi budou přirůstat již od prvního dne prodlení, nikoliv až po uplynutí lhůty k nápravě.

- 7.7** Povinnosti k zaplacení smluvní pokuty se povinná Smluvní strana zproští, pokud porušení její povinností bylo způsobeno v příčinné souvislosti s porušením povinnosti druhé Smluvní strany.
- 7.8** Náhrada škody vzniklá porušením utvrzené povinnosti může být vymáhána samostatně a v plné výši.
- 7.9** Smluvní pokuty jsou splatné do 90 dnů od doručení písemné výzvy oprávněné Smluvní strany povinné Smluvní straně.
- 7.10** Pokud by Smluvní straně v souvislosti s jedním případem porušení povinností vznikla povinnost hradit smluvní pokutu či nahradit škodu dle této Smlouvy i smlouvy o zřízení Práva stavby, pak (a) se uplatní pokuta pouze dle jedné z těchto smluv, dle volby Smluvní strany oprávněné požadovat zaplacení pokuty, a (b) povinná Smluvní strana škodu nahradí pouze jednou.

## **8 Ukončení**

- 8.1** Každá Smluvní strana je oprávněna od této Smlouvy odstoupit písemným oznámením pouze v případě, že druhá Smluvní strana poruší svou povinnost vyplývající z této Smlouvy nebo ze smlouvy o zřízení Práva stavby uzavřené dle článku 5.1 a nenapraví toto porušení ani do 90 dnů od obdržení písemné výzvy k nápravě, výslovně upozorňující na možnost odstoupení. Pokud dojde k odstoupení od Smlouvy z důvodů porušení povinností na straně Investora, nemá Městská část povinnost vrátet Investorovi jakákoliv plnění přijatá v souvislosti s touto smlouvou a Investor má povinnost Městské části uhradit do jednoho (1) měsíce od účinnosti odstoupení od Smlouvy z důvodů na straně Investora Stavební plat, na nějž vznikl Městské části nárok za období počínající již okamžikem zřízení Práva stavby do okamžiku odstoupení od Smlouvy.
- 8.2** Investor je oprávněn od této Smlouvy odstoupit písemným oznámením též v případě, že:
- 8.2.1** pravomocné územní rozhodnutí umožňující umístění Projektu (resp. více rozhodnutí umožňujících umístění všech Domů) nebude vydáno ani do 3 let ode dne účinnosti této Smlouvy;
- 8.2.2** pravomocné stavební povolení umožňující výstavbu Projektu (resp. více rozhodnutí umožňujících výstavbu všech Domů) nebude vydáno ani do 4 let ode dne účinnosti této Smlouvy; nebo
- 8.2.3** kolaudační souhlas, příp. rozhodnutí umožňující užívání Projektu (resp. více souhlasů/ rozhodnutí umožňujících užívání všech Domů) nebude vydán ani do 6 let ode dne účinnosti této Smlouvy,

s tím, že pokud by Smlouva byla ukončena podle tohoto článku 8.2, aniž by byla zahájena výstavba Domu 2, nebude mít Investor právo požadovat po Městské části náhradu nákladů vynaložených v souvislosti s odstraněním Stávajícího domu, pokud bude odstraněn před ukončením Smlouvy. Pokud by Stávající dům před ukončením Smlouvy podle tohoto článku 8.2 odstraněn nebyl, nebude mít Investor po zániku Práva stavby povinnost jej odstranit, avšak Investor bude povinen uhradit Městské části částku odpovídající Stavebnímu platu za období počínající již okamžikem zřízení Práva stavby do okamžiku odstoupení od Smlouvy. Pro vyloučení pochybností, ujednání podle předchozí věty se neuplatní v případě, kdy v souladu s podmínkami této Smlouvy, resp. smlouvy o zřízení Práva stavby dojde k odkoupení Parcely města Investorem, resp. společností GEOSAN HOLDING (EUROPE) LTD, Nicosia 1066, Themistokli Dervi 3, Julia House, Kyperská republika, reg. č. HE 337140 (dále jen „**Mateřská společnost**“). Strany výslovně sjednávají, že v případě, kdy by Investor využil svého práva odstoupit od této Smlouvy podle tohoto článku 8.2 poté, co bylo

vydáno pravomocné územní rozhodnutí umožňující umístění kteréhokoli z Domů, uplatní se vždy vypořádání stanovený v článku 8.4.1 této Smlouvy.

- 8.3** Pokud ve lhůtě dle článku 4.1.3 nedojde k vydání závazného stanoviska příslušného orgánu územního plánování ve smyslu § 96b stavebního zákona vyslovujícím přípustnost realizace Projektu a k vydání takového závazného stanoviska následně nedojde ani do šesti měsíců ode dne, kdy k jeho vydání Městská část Investora písemně vyzve, pak je kterákoliv ze Smluvních stran od této Smlouvy oprávněna odstoupit. Pokud by Smlouva byla ukončena podle tohoto článku 8.3, nebude mít Investor právo požadovat po Městské části náhradu nákladů vynaložených v souvislosti s odstraněním Stávajícího domu, pokud bude odstraněn před ukončením Smlouvy. Pokud by Stávající dům před ukončením Smlouvy podle tohoto článku 8.3 odstraněn nebyl, nebude mít Investor po zániku Práva stavby povinnost jej odstranit, avšak Investor bude povinen uhradit Městské části částku odpovídající Stavebnímu platu za období počínající již okamžikem zřízení Práva stavby do okamžiku odstoupení od Smlouvy.
- 8.4** V případě, že Investor ne zahájí výstavbu Domů na základě pravomocného stavebního povolení nejpozději do 31. prosince 2022 a/nebo nezíská právně účinný kolaudační souhlas, příp. kolaudační rozhodnutí nejpozději do 31. prosince 2025 má Městská část dle svého uvážení právo:
- 8.4.1** domáhat se toho, aby Investor odkoupil Parcelu města od Městské části, a to za náhradu ve výši 95 956 000 Kč, s tím, že Investor je povinen smlouvu o převodu Parcely města za uvedenou cenu uzavřít do jednoho měsíce od obdržení výzvy k jejímu uzavření ze strany Městské části. Závazek Investora odkoupit Pozemek od Městské části bude současně s uzavřením této Smlouvy zajištěn ručením Mateřské společnosti, přičemž text ručitelského závazku bude odpovídat textu uvedenému v příloze 10 této Smlouvy. V případě, kdy dojde k odkoupení Parcely města dle tohoto článku 8.4.1 a uhrazení výše uvedené kupní ceny, zaniká povinnost Investora hradit Stavební plat, na který vznikl Městské části nárok za dobu dle článku 5.1 této Smlouvy; nebo
- 8.4.2** odstoupit od této Smlouvy.
- 8.5** Investor se zavazuje předložit Městské části originál odpovídajícího ručitelského prohlášení společně s uzavřením této Smlouvy.
- 8.6** Jiným způsobem tuto Smlouvu nelze jednostranně ukončit. Pokud dojde k odstoupení od této Smlouvy, zanikne též závazek založený smlouvou o zřízení Práva stavby, neboť smlouva o zřízení Práva stavby je smlouvou, která je ve smyslu § 1727 občanského zákoníku závislou na této Smlouvě. V případě, kdy by z jakéhokoli důvodu v případě odstoupení od této Smlouvy Právo stavby nezaniklo, uplatní se ustanovení článku 8.4.1 obdobně.
- 8.7** Závazek založený touto Smlouvou zanikne, pokud nejpozději do 20 let nebude učiněna výzva k uzavření Dohody vypořádání, a to uplynutím uvedené doby. I po uplynutí této doby však zůstanou zachována práva na uhrazení Stavebního platu, zaplacení smluvních pokut a na náhradu škody vzniklá v souvislosti s porušením této Smlouvy před uplynutím uvedené doby. Pro vyloučení pochybností, uvedená lhůta je ujednanou lhůtou pro výzvu k uzavření budoucí smlouvy ve smyslu ust. § 1785 občanského zákoníku a vztahuje se na všechny budoucí smlouvy, které mají být uzavřeny na základě této Smlouvy.



## **9 Účinnost a zveřejnění**

- 9.1** Tato Smlouva nabývá účinnosti po jejím podpisu poslední ze Smluvních stran a zveřejnění v Registru smluv v souladu se zákonem.
- 9.2** Záměr Městské části uzavřít tuto Smlouvu byl:
- 9.2.1** zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městské části od 29.03.2018 do 16.04.2018;
- 9.2.2** schválen Radou Městské části Praha 6 usnesením č. 3497/18 ze dne 16.05.2018; a
- 9.2.3** schválen Zastupitelstvem Městské části Praha 6 usnesením č. 640/18 ze dne 20.06.2018.
- 9.3** Městská část prohlašuje, že splnila své povinnosti vyplývající ze záměru uzavřít tuto Smlouvu stanovené zákonem o hlavním městě Praze a statutem hlavního města Prahy. Městská část se zavazuje splnit tyto povinnosti též ve vztahu k jednotlivým krokům nezbytným pro splnění jejích povinností dle této Smlouvy (zejména ve vztahu k uzavření Dohody o vypořádání a dalších budoucích smluv předvídaných touto Smlouvou).
- 9.4** Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv (výjimky z povinnosti uveřejnění jsou uvedeny v ustanovení § 3 zákona o registru smluv). Smluvní strany dále berou na vědomí, že od 1. července 2017 tato smlouva (dodatek smlouvy) nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv. S účinností od 1. července 2017 dále platí, že nebude-li smlouva uveřejněna ani do tří měsíců od jejího uzavření, bude od počátku zrušena. Městská část zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu a doloží uveřejnění Investorovi do 30 dnů od uzavření této Smlouvy.

## **10 Závěrečná ustanovení**

- 10.1** Investor je na základě této Smlouvy oprávněn, nikoliv však povinen, realizovat Projekt; tím nejsou dotčena oprávnění Městské části dle článku 8.3 této Smlouvy.
- 10.2** Pokud tato Smlouva zmiňuje převody majetku z Městské části nebo na Městskou část, rozumí se tím převod majetku z vlastnictví hlavního města Prahy nebo do vlastnictví hlavního města Prahy (z/do správy Městské části).
- 10.3** Smluvní strany se dohodly, že návrhy jednotlivých smluv (dohod), které na základě této Smlouvy mají být uzavřeny, připraví Investor (v souladu s principy dohodnutými v této Smlouvě).
- 10.4** Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky uzavřenými Smluvními stranami v listinné podobě. K jiným změnám nebude přihlíženo.
- 10.5** Smluvní strany se zavazují, že jejich povinnosti dle této Smlouvy budou plněny i případnými právními nástupci Smluvních stran.
- 10.6** Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je výsledkem jejich vzájemného jednání, a nepřejí si tedy, aby byl jakýkoliv výraz použitý v této Smlouvě v případě pochybností vykládán k tíži toho, kdo výrazu použil jako první.
- 10.7** Pokud je nebo se stane kterékoliv ustanovení této Smlouvy neplatné, nemá to vliv na platnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu uzavřít dodatek k této Smlouvě nahrazující oddělitelné ustanovení této smlouvy, které je nebo se stalo neplatným či nevynutitelným,



platným a vynutitelným ustanovením odpovídajícím hospodářskému účelu takto nahrazovaného ustanovení.

- 10.8** Po přečtení této Smlouvy Smluvní strany prohlašují, že její obsah, prohlášení, práva a závazky v ní uvedené odpovídají jejich pravdivým, vážným a svobodným záměrům, a že tato smlouva byla uzavřena na základě vzájemné dohody, nikoli ve stavu nouze, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
- 10.9** Investor bere na vědomí, že Městská část je na dotaz třetí osoby povinna poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění a souhlasí s tím, aby veškeré informace v této smlouvě obsažené, s výjimkou osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám, pokud si je vyžádají a též prohlašuje, že nic z obsahu této smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství a souhlasí se zařazením textu této smlouvy do veřejně volně přístupné elektronické databáze smluv příkazce, včetně případných příloh.
- 10.10** Podpisy Smluvních stran následují na další stránce.


### **Seznam příloh**


- Příloha 1: Výpis z katastru nemovitostí – Parcely Investora
- Příloha 2: Výpis z katastru nemovitostí – Parcela města
- Příloha 3: Situační plán
- Příloha 4: Základní závazné parametry Projektu, předběžná podoba Projektu
- Příloha 5: Půdorysy a parametry (standard vybavení) Bytů pro město
- Příloha 6: Vzor prohlášení vlastníka
- Příloha 7: Vzory souhlasů pro správní řízení
- Příloha 8: Studie
- Příloha 9: Vzor darovací smlouvy
- Příloha 10: Vzor ručitelského prohlášení Mateřské společnosti

**Podpisová strana rámcové smlouvy o spolupráci**

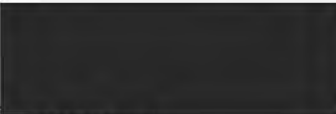
V Praze dne 27.06.2018

**Městská část Praha 6**

  
Jméno: Ing. arch. Martin Polách  
Funkce: místostarosta



  
V Praze dne 27.06.2018

**Rezidence Radimova s. r. o.**

  
Jméno: Petr Beneš  
Funkce: jednatel

**DOLOŽKA**

Potvrzujeme ve smyslu § 43 zákona č. 131/2000 Sb.,  
že byly splněny podmínky pro platnost  
tohoto právního jednání.  
Pověření členové  
Zastupitelstva městské části Praha 6

  
  
27. 06. 2018

V Praze dne .....

# REZIDENCE RADIMOVA

ZÁKLADNÍ ZÁVAZNÉ PARAMETRY PROJEKTU, PŘEDBĚŽNÁ PODoba PROJEKTU

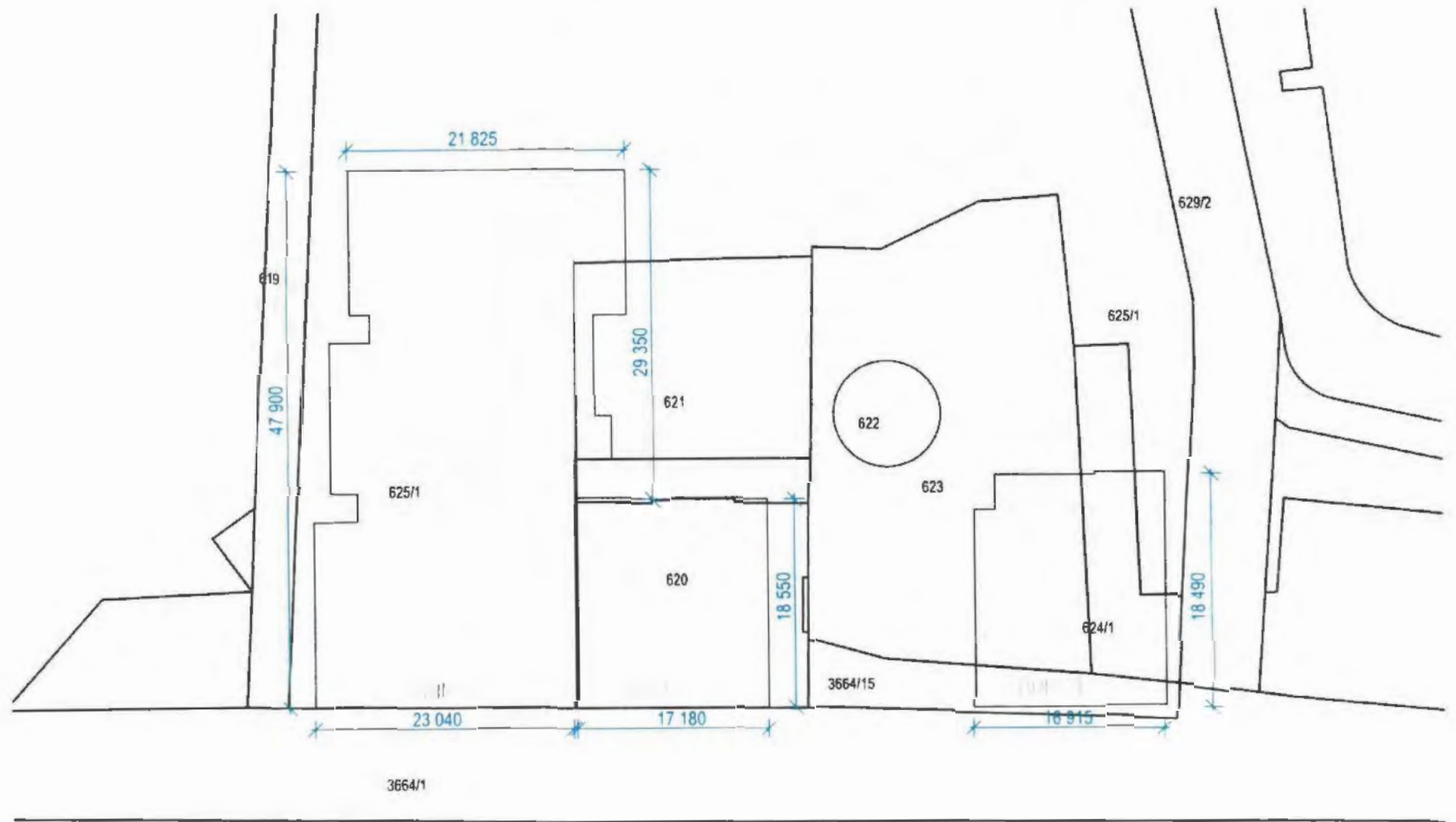


05 2018

**ATELIER 89**

# MAXIMÁLNÍ PŮDORYSNÁ STOPA NADZEMNÍ ČÁSTI STAVBY

M 1:500



722/1

05 2018

# ZAVAZNÉ ZAKLADNÉ PARAMETRY PROJEKTU DALŠÍ ZAMĚRY INVESTORA - PLNĚNÍ PODMINEK KUPNÍ SMLOUVY

Číslo výkresu: ZM010-2018/001-14/01

**Zastavěná plocha**

celková	1020,00
z toho	1020,00
z toho	1020,00

**Hrubá podlažní plocha nadzemní části**

z toho	1020,00
z toho	1020,00
z toho	1020,00

**Maximální obestavěný prostor nadzemní části:**

1020,00

**Výška atiky**

z toho	1020,00
z toho	1020,00
z toho	1020,00

Průřezová plocha: 22,119 m<sup>2</sup>

Průřezová plocha: 22,119 m<sup>2</sup> (z toho: 22,119 m<sup>2</sup>)

Průřezová plocha: 22,119 m<sup>2</sup> (z toho: 22,119 m<sup>2</sup>)

Průřezová plocha: 22,119 m<sup>2</sup>

Průřezová plocha: 22,119 m<sup>2</sup>

Průřezová plocha: 22,119 m<sup>2</sup>

Průřezová plocha: 22,119 m<sup>2</sup>

Průřezová plocha: 22,119 m<sup>2</sup>

Průřezová plocha: 22,119 m<sup>2</sup>

Průřezová plocha: 22,119 m<sup>2</sup>

Průřezová plocha: 22,119 m<sup>2</sup>

Průřezová plocha: 22,119 m<sup>2</sup>

Průřezová plocha: 22,119 m<sup>2</sup>

Průřezová plocha: 22,119 m<sup>2</sup>

Průřezová plocha: 22,119 m<sup>2</sup>

Průřezová plocha: 22,119 m<sup>2</sup>

Průřezová plocha: 22,119 m<sup>2</sup> (z toho: 22,119 m<sup>2</sup>)

Průřezová plocha: 22,119 m<sup>2</sup> (z toho: 22,119 m<sup>2</sup>)

Průřezová plocha: 22,119 m<sup>2</sup> (z toho: 22,119 m<sup>2</sup>)

Průřezová plocha: 22,119 m<sup>2</sup> (z toho: 22,119 m<sup>2</sup>)

Průřezová plocha: 22,119 m<sup>2</sup> (z toho: 22,119 m<sup>2</sup>)

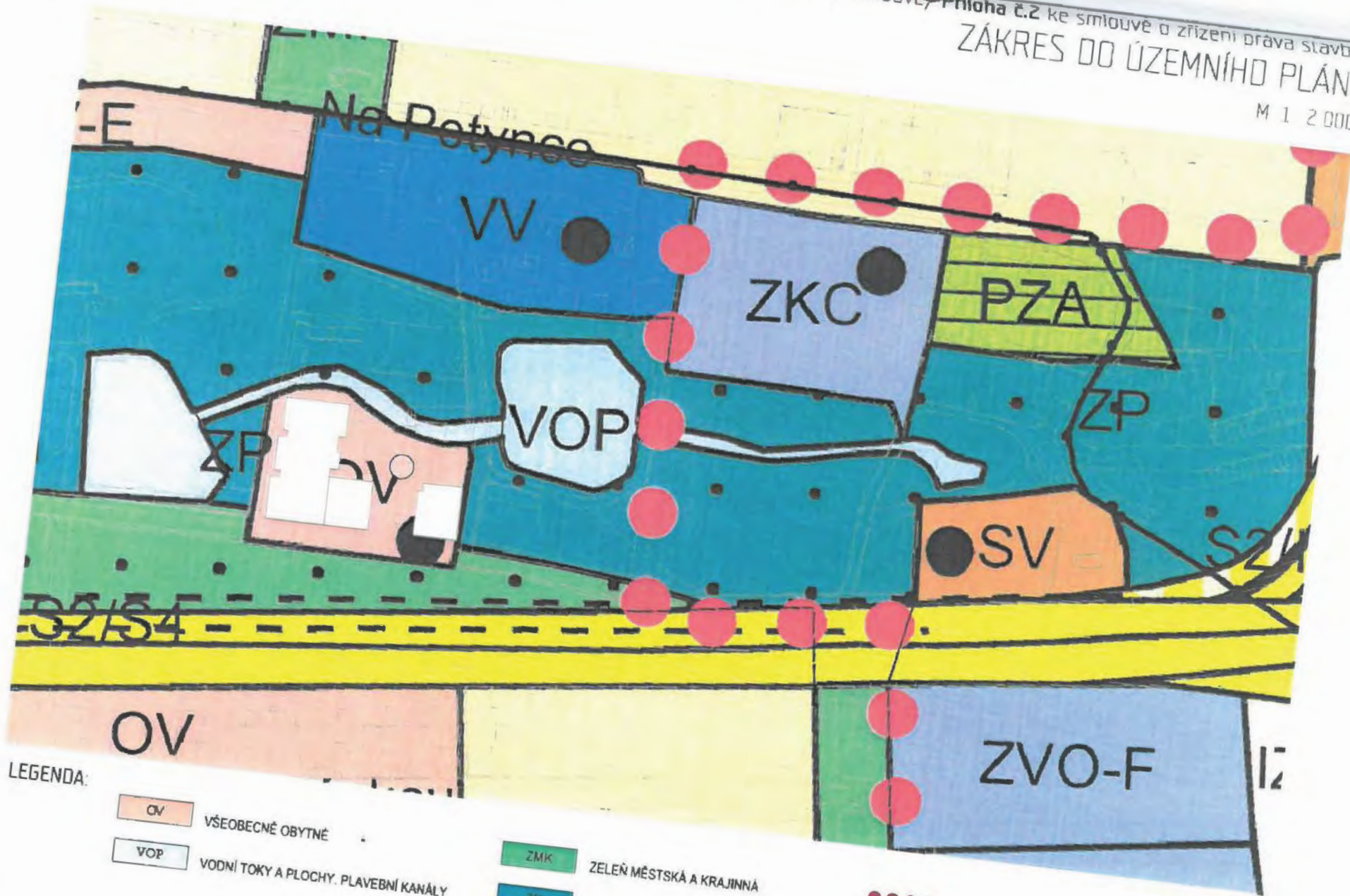
Průřezová plocha: 22,119 m<sup>2</sup> (z toho: 22,119 m<sup>2</sup>)

Průřezová plocha: 22,119 m<sup>2</sup> (z toho: 22,119 m<sup>2</sup>)

Průřezová plocha: 22,119 m<sup>2</sup> (z toho: 22,119 m<sup>2</sup>)

Průřezová plocha: 22,119 m<sup>2</sup> (z toho: 22,119 m<sup>2</sup>)





LEGENDA:

OV VŠEOBECNÉ OBYTNÉ

VOP VODNÍ TOKY A PLOCHY, PLAVEBNÍ KANÁLY

ZMK ZELENĚ MĚSTSKÁ A KRAJINNÁ

ZP PARKY, HISTORICKÉ ZAHRADY A HRBITOVY

••••• ÚZEMÍ SE ZÁKAZEM VÝŠKOVÝCH STAVEB

□ NAČERTELI: [illegible]



05 2018



# ZÁKRES DO KATASTRÁLNÍ MAPY

M 1 : 1 000



LEGENDA:

- HRADEČNÍ PLOCHA
- PLOCHA STAVBY
- OBJEKTY
- VEŠTĚNÉ PLOCHY
- VEŠTĚNÉ PLOCHY
- VEŠTĚNÉ PLOCHY



05 2018



PRÍLOHA č.4 k rámcovej smlouve, Príloha č.2 ke smlouve o zřízení práva stavby  
NAOHLEDOVÝ ZÁKRES VČETNĚ ZOBRAZENÍ TERÉNU A OKOLNÍCH OBJEKTŮ





PRÍLOHA č.4 k rámcovej smlouve Príloha č.2 ke smlouve o zřízení práva stavby  
NADHLEDVÝ ZÁKRES VČETNĚ ZOBRAZENÍ TERÉNU A OKOLNÍCH OBJEKTŮ





**PŘÍLOHA č.4 k rámcové smlouvě, Příloha č.2 ke smlouvě o zřízení práva stavby  
POHLED Z ULICE PATOČKOVA, VIZUALIZACE - VÝCHODNÍ POHLED**

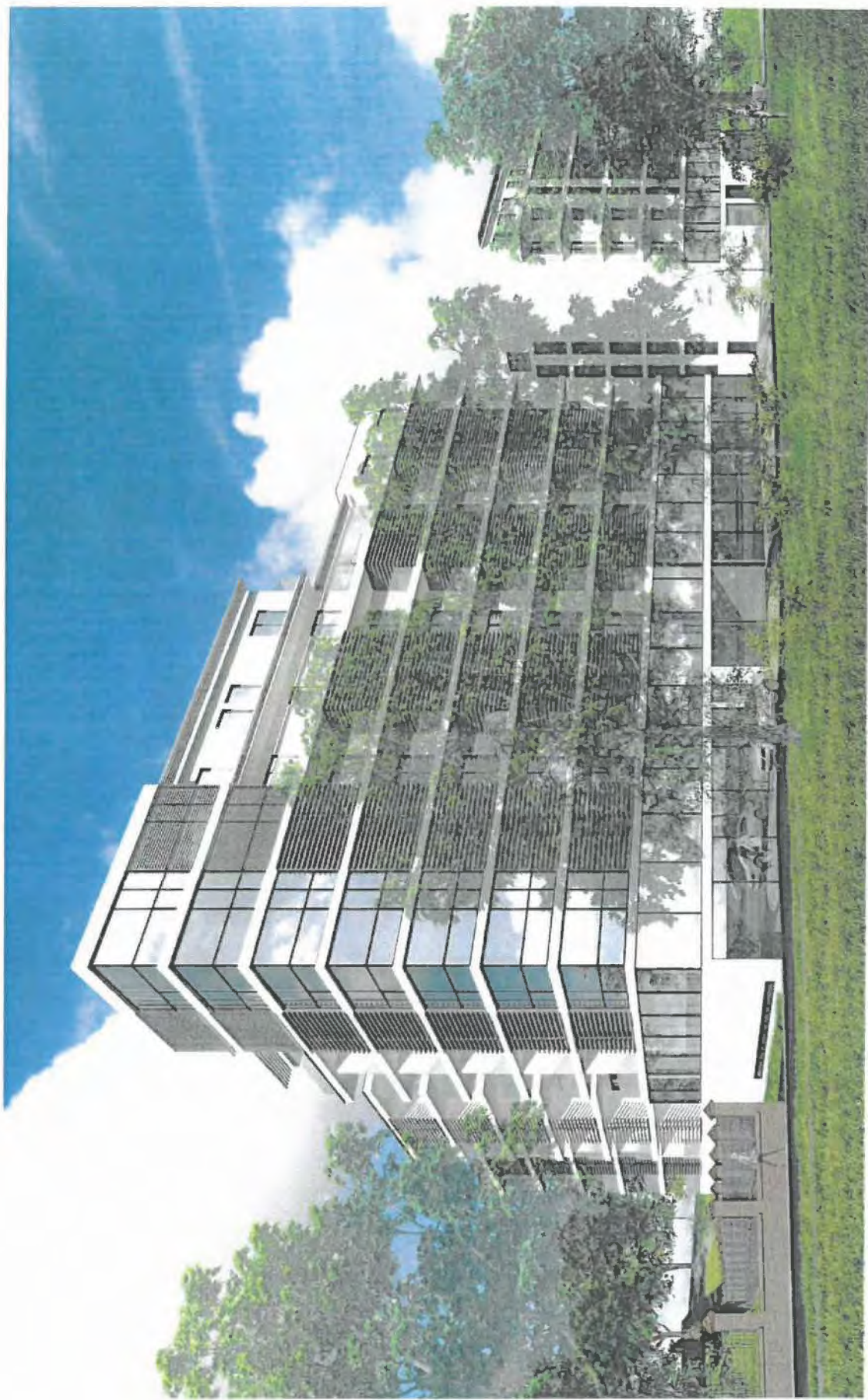


## VIZUALIZACE - POHLED Z JIHOVÝCHODU A SEVEROVÝCHODU





PRÍLOHA Č. 4 k rámcovej smlouve **Príloha č. 2** ke smlouve o zřízení práva stavby  
VIZUALIZACE - JIHOZÁPADNÍ POHLED





PŘÍLOHA č.4 k rámcové smlouvě / Příloha č.2 ke smlouvě o zřízení práva stavby  
VIZUALIZACE - ZÁPADNÍ POHLED





## VIZUALIZACE - SEVERNÍ POHLED





PŘÍLOHA č.4 k rámcové smlouvě Příloha č.2 ke smlouvě o zřízení práva stavby  
VIZUALIZACE - JIHOVÝCHOVNÍ POHLED



05 2018

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTI

prokazující stav evidovaný k datu

Vytvořeno dle odkazem přístupem do katastru nemovitosti pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Adresa: CZ0100 Hlavní město Praha IČ: 554782 Praha

Adresa: 729562 Břevnov IČ: 2156

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

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

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

620 455 zastavěná plocha a nádvoří památkově chráněné území

Břevnov, č.p. 447, bydlení

620

- Bez zápisu

- Bez zápisu

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 620

Z-20868/2006-101

Bez zápisu

o Kupní smlouva V11 34051/2000

POLVZ:139/2001

Z-13800139/2001-101

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

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

Bez zápisu

VYPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTI

prokazující stav evidovaný k datu

020100 Hlavní město Praha

014782 Praha

420100 Brámov

2356

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné písemné radě

Katastrální úřad pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 111

### **Katastr nemovitostí - částečný výpis**

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

Ověřující osoba: [REDACTED]

V Praze dne 14.11. 2016 [REDACTED]

Podpis ..... [REDACTED]



## Ručitelské prohlášení

**GEOSAN HOLDING (EUROPE) LTD**, se sídlem Nicosia 1066, Themistokli Dervi 3, Julia House, Kyprská republika, reg. č. HE 337140 (dále jen „**Ručitel**“),

tímto odkazuje na:

- (i) rámcovou smlouvu o spolupráci, která byla uzavřena mezi dceřinou společností Ručitele, **Rezidence Radimova s. r. o.**, se sídlem Karlovo náměstí 559/28, Nové Město, 120 00 Praha 2, IČO 035 69 420, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 234006 (dále jen „**Investor**“), a **Městskou částí Praha 6**, se sídlem Československé armády 601/23, Bubeneč, 160 00 Praha 6, IČO 000 63 703 (dále jen „**Věřitel**“), dne 27.06.2018 (dále jen „**Rámcová smlouva**“);
- (ii) smlouvu o zřízení práva stavby, která byla uzavřena mezi Investorem a Věřitelem dne 27.06.2018 (dále jen „**Smlouva o právu stavby**“);
- (iii) kupní smlouvu, která byla uzavřena mezi právním předchůdcem Investora (společnosti **GEOSAN KAPPA s. r. o.**, IČO 267 07 365) a Věřitelem dne 13. února 2009 a která byla změněna dodatkem č. 1 ze dne 7. července 2009 (dále jen „**Kupní smlouva**“);

a, v návaznosti na článek 8.4.1 Rámcové smlouvy a článek 2.4.1 Smlouvy o právu stavby, ve smyslu ust. § 2018 občanského zákoníku se ve prospěch Věřitele zavazuje, že místo Investora (jako dlužníka) splní povinnost Investora:

- (a) uzavřít s Věřitelem smlouvu o převodu Parcely města (jak je tato definována v Rámcové smlouvě), tj. že Parcelu města odkoupí místo Investora za cenu uvedenou v Rámcové smlouvě a Smlouvě o právu stavby; a/nebo
- (b) zaplatit Věřiteli smluvní pokutu dle článku V., odstavce 3. Kupní smlouvy, tj. že tuto pokutu ve výši 18 000 000 Kč Věřiteli zaplatí místo Investora, pokud budou splněny podmínky pro uplatnění této pokuty dle Kupní smlouvy;

a to v případě, že Investor příslušnou povinnost nesplní ve lhůtě uvedené v Rámcové smlouvě a Smlouvě o právu stavby, respektive v Kupní smlouvě, a ani v dodatečně lhůtě 1 měsíce od doručení dodatečné výzvy Věřitele Investorovi.

Ručitel prohlašuje, že toto ručitelské prohlášení a plnění závazků z něj vyplývajících nezpůsobí porušení jakéhokoliv jeho závazku ani porušení majetkových či smluvních práv třetích osob.

Ručitel dále prohlašuje, že toto ručitelské prohlášení a plnění závazků z něj vyplývajících bylo řádně schváleno všemi příslušnými orgány Ručitele, případně že žádné takové schválení pro účinnost ručitelského závazku není potřeba, a že plnění ručitelského závazku nevyžaduje ani nebude v budoucnu vyžadovat další souhlas či schválení.

Ručitel prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí toto ručitelské prohlášení a plnění závazků z něj vyplývajících není v rozporu s žádnou smlouvou, dokumentem, rozhodnutím soudu, rozhodčím nálezem anebo správním rozhodnutím, a to bez ohledu na jeho účinnost a právní moc, které jsou pro Ručitele závazné anebo kterými jsou dotčena jeho práva a povinnosti dle tohoto ručitelského prohlášení anebo mají podstatný nepříznivý vliv na stav jeho majetku, ani nepředstavuje porušení kteréhokoli právního předpisu závazného pro Ručitele



Ručitel dále prohlašuje, že mu není známo, že by existovalo, hrozilo či již bylo zahájeno jakéhokoli řízení před soudem, rozhodcem či orgánem veřejné správy proti jeho osobě či majetku (mimo jiné insolvenční návrh, návrh na nařízení předběžného opatření nebo návrh na výkon rozhodnutí), které by mohlo podstatně nepříznivě ovlivnit jeho právní, finanční nebo ekonomické postavení v rozsahu podstatném pro plnění povinností dle tohoto ručitelského prohlášení a/nebo jeho schopnost či možnost řádně a včas plnit kterýkoli závazek vyplývající z tohoto ručitelského prohlášení.

Ručitel dále prohlašuje, že není v prodlení s úhradou jakýchkoli daní, plateb pojistného na sociální a zdravotní pojištění, cel, poplatků nebo jiných plateb obdobného charakteru.

Ručitel prohlašuje, že byl seznámen s obsahem závazků, za které se zaručuje a s právy a povinnostmi, které pro něj z ručení vyplývají. Zároveň souhlasí s tím, že podmínka doručení písemně výzvy Investorovi bude splněna, zašle-li Věřitel doporučenou poštovní zásilkou či mezinárodně uznávanou přepravní společností výzvu na poslední známou adresu Investora.

Ručitel se zavazuje, že zajistí, aby se jeho stávající majetková situace po dobu trvání ručitelského závazku nezhoršila do té míry, že by nebyl schopen splnit své povinnosti vyplývající z tohoto ručitelského prohlášení. Ručitel se zavazuje, že se zdrží jakýchkoli transakcí, které by mohly snížit či znehodnotit jeho majetek, nebo jinak zhoršit jeho ekonomickou situaci do té míry, že by byla ohrožena jeho schopnost plnit závazky z tohoto ručitelského prohlášení.

Ručitel se zavazuje:

- a) informovat Věřitele bez zbytečného odkladu o jakékoli skutečnosti nebo změně ve své finanční situaci, jejímž důsledkem dojde k porušení závazků Ručitele z tohoto ručitelského prohlášení a/nebo podstatného zhoršení schopnosti Ručitele plnit závazky z tohoto ručitelského prohlášení;
- b) informovat Věřitele o zahájení soudního řízení, rozhodčího řízení, správního řízení nebo vyšetřování orgánu činného v trestním řízení, které by podstatně nepříznivě ovlivnilo schopnost Ručitele plnit závazky z tohoto ručitelského prohlášení.

V případě, že dojde k ohrožení schopnosti Ručitele plnit závazky vyplývající z tohoto ručitelského prohlášení, zavazuje se Ručitel bez zbytečného odkladu zajistit ručení nového subjektu, který bude závazky vyplývající z tohoto ručitelského prohlášení schopen plnit.

Práva a povinnosti z tohoto ručitelského prohlášení se řídí českým právem.

V souladu s § 89a občanského soudního řádu tímto Ručitel souhlasí, aby spory z tohoto ručitelského prohlášení rozhodovaly soudy České republiky místně příslušné pro obvod Praha 6.

V \_\_\_\_\_ dne \_\_/\_\_/2018



GEOSAN HOLDING (EUROPE) LTD

---

Jméno: [●]

Funkce: [●]

Přijímáme tímto závazky Ručitele dle výše uvedeného ručitelského prohlášení a souhlasíme s doložkou o příslušnosti soudů.

**MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 6**

---

Jméno: [●]

Funkce: [●]



