



MC16P00023M7

SML. 3107/2013

SMLOUVA O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ

Tato smlouva o budoucí kupní smlouvě (dále jen „**Smlouva**“) byla uzavřena mezi smluvními stranami:

- (1) **Městská část Praha 16**, IČ: 00241598, se sídlem Václava Balého 23/3, 153 00 Praha 5 – Radotín, zastoupená Mgr. Karlem Hanzlíkem, starostou městské části

(dále jen „**Městská část**“)

a

- (2) **VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.**, IČ: 27071316, se sídlem Na Harfě 337/3, 190 05 Praha 9, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11723, jejímž jménem jednájí Bruno Pierre Maurice Moyne, předseda představenstva a David Labardin, člen představenstva

(dále jen „**Investor**“)

(Městská část a Investor společně dále jen „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Městská část prohlašuje, že má za podmínek stanovených touto Smlouvou zájem prodat Investorovi následující nemovitosti v katastrálním území Radotín, obci Praze, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 1919 pro výše uvedené katastrální území, které jsou ve výlučném vlastnictví hlavního města Prahy, IČ: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1 – Staré Město (dále jen „**Hlavní město Praha**“), a ve svěřené správě Městské části:

- (a) pozemky parc. č. 503/1, 503/2, 503/3, 504, 517/1, 517/2, 517/3, 517/4 a 2614/1 (dále jen „**Pozemky A**“);
- (b) pozemky parc. č. 340, 342/11, 342/12, 344/5 a 357/57, které vzniknou oddělením z pozemků parc. č. 340, 357/32, 341, 342/1, 344/1 a 357/1 na základě geometrického plánu č. 228/2013 ze dne 1. 11. 2013 zpracovaného společností Uniservis Hašek, s.r.o. (dále jen „**Geometrický plán**“) (společně dále jen „**Pozemky B**“);
- (c) pozemek parc. č. 345 a dále pozemky parc. č. 357/1, 344/1 a 344/2, které vzniknou oddělením z pozemků parc. č. 357/1, 344/1, 344/2, 2591/3 a 357/41 na základě Geometrického plánu (dále jen „**Pozemky C**“);

(Pozemky A, Pozemky B a C jsou dále označovány jako „**Převáděné pozemky**“).

Geometrický plán je přílohou 1 této Smlouvy.

1.2 Městská část dále prohlašuje, že má za podmínek stanovených touto Smlouvou zájem umožnit Investorovi užívání následujících nemovitostí v katastrálním území Radotín, obci

Praze, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 1919 pro výše uvedené katastrální území, které jsou ve výlučném vlastnictví Hlavního města Prahy a ve svěřené správě Městské části:

- (a) pozemků parc. č. 357/10, 357/37, 357/41, 357/42 a 357/43 a dále pozemku parc. č. 357/31, který vznikne oddělením z pozemků parc. č. 357/31 a 357/32 na základě Geometrického plánu (dále jen „**Pozemky infrastruktury A**“);
- (b) pozemků parc. č. 357/32 a 342/10, které vzniknou oddělením z pozemků parc. č. 357/32 a 357/1 na základě Geometrického plánu, pozemků parc. č. 342/1, 342/6, 342/4, 342/5, 342/7, 343/1, 343/2, 343/3, 347/1, 347/2, 347/4, 344/2, 344/1, 344/4, 347/3, 2591/3, 357/41, 357/43, 357/37, 342/2, 357/38 a 357/42, a dále pozemků parc.č. 344/3 a 344/4, které vzniknou oddělením z pozemku par.č. 344/1 na základě Geometrického plánu (dále jen „**Pozemky infrastruktury B**“);

(Pozemky infrastruktury A a Pozemky infrastruktury B jsou dále označovány jako „**Užívané pozemky**“);

(Užívané pozemky a Převáděné pozemky společně jen „**Předmětné nemovitosti**“).

1.3 Městská část dále prohlašuje, že má za podmínek stanovených touto Smlouvou zájem umožnit Investorovi odstranění budovy č.p. 21 na pozemku parc. č. 344/1 a budovy č.e. 2248 na pozemku parc. č. 503/2 v katastrálním území Radotín, obci Praze (společně dále jen „**Budovy**“).

1.4 Investor prohlašuje, že má zájem:

- (a) koupit Převáděné pozemky za podmínek uvedených dále v této Smlouvě a nabýt je do svého vlastnictví;
- (b) převzít Užívané pozemky za podmínek uvedených dále v této Smlouvě do užívání a po uplynutí doby uvedené dále v této Smlouvě předat Užívané pozemky zpět Městské části;
- (c) zajistit demolici Budov.

1.5 Smluvní strany prohlašují, že mají zájem o výstavbu následující infrastruktury (dále jen „**Infrastruktura pro Městskou část**“), jejíž parametry jsou blíže definovány v příloze 3:

- (a) veřejné komunikace, včetně úprav souvisejících veřejných prostor, na Pozemcích infrastruktury A v souladu se Studií (jak je definována níže v článku 1.7) a v rozsahu v ní uvedeném (dále jen „**Třída**“);
- (b) veřejného prostranství na Pozemcích infrastruktury B v souladu se Studií a v rozsahu v ní uvedeném (dále jen „**Náměstí**“);
- (c) venkovních úprav a komunikací v rozsahu uvedeném ve Studii na Pozemcích infrastruktury C (dále jen „**Zelené plochy a komunikace**“).

- 1.6 Smluvní strany dále prohlašují, že mají zájem o výstavbu další dopravní a technické infrastruktury, která je součástí jednotlivých Etap Projektu, v souladu se Studií a v rozsahu v ní uvedeném (dále jen „**Ostatní infrastruktura**“; Infrastruktura pro Městskou část a Ostatní infrastruktura společně dále jen „**Infrastruktura**“).
- 1.7 Společným záměrem Smluvních stran je, aby na Převáděných a Užívaných pozemcích byla realizována výstavba bytových domů, obchodních prostor a související veřejné infrastruktury (dále jen „**Projekt**“). Technické podmínky Projektu jsou specifikovány v architektonické studii zpracované Investorem a schválené usnesením Zastupitelstva Městské části ze dne 18.12.2013, č.j. XVII/19/13, která tvoří přílohu 4 této Smlouvy (dále jen „**Studie**“).
- 1.8 Městská část a Investor uzavřeli dne 11. 4. 2013 dohodu o obchodní spolupráci, jejímž předmětem bylo stanovení pravidel vzájemné spolupráce Smluvních stran ve fázi přípravy Projektu tak, aby na základě dosažených výsledků mohly být uzavřeny další smlouvy specifikující práva a povinnosti stran v rámci realizace Projektu.
- 1.9 Smluvní strany se dohodly, že Projekt bude připravován a realizován postupně v etapách (společně dále jen „**Etapy**“), přičemž:
- (a) etapa A spočívá ve výstavbě bytových domů na Pozemcích A a související infrastruktury na Pozemcích infrastruktury A, jak je uvedeno ve Studii (dále jen „**Etapa A**“ a „**Infrastruktura A**“);
 - (b) etapa B spočívá ve výstavbě bytových domů a obchodních prostor na Pozemcích B a související infrastruktury na Pozemcích infrastruktury B, jak je uvedeno ve Studii (dále jen „**Etapa B**“ a „**Infrastruktura B**“);
 - (c) etapa C spočívá ve výstavbě bytových domů a obchodních prostor na Pozemcích C a související infrastruktury na Pozemcích infrastruktury C, jak je uvedeno ve Studii (dále jen „**Etapa C**“ a „**Infrastruktura C**“);
 - (d) v rámci Etapy A Investor za podmínek stanovených v této Smlouvě:
 - zajistí výstavbu Třidy na Užívaných pozemcích parc. č. 357/10, 357/37, 357/41, 357/42 a 357/43 a pozemku parc. č. 357/31, který vznikne oddělením z pozemků parc. č. 357/31 a 357/32 na základě Geometrického plánu, to vše v katastrálním území Radotín;
 - zajistí provedení sadových úprav uvedených ve Studii na Užívaných pozemcích parc. č. 342/1, 342/6, 342/4, 342/5, 342/7, 343/1, 343/2, 343/3, 347/1, 347/2, 347/4, 344/2, 344/1, 344/4, 347/3, 2591/3, 357/41, 357/43, 357/37, 342/2, 357/38 a 357/42 a na pozemcích parc.č. 344/3 a 344/4, které vzniknou oddělením z pozemku parc.č. 344/1 na základě Geometrického plánu, to vše v katastrálním území Radotín;
 - (e) v rámci Etapy B Investor za podmínek stanovených v této Smlouvě zajistí výstavbu Náměstí na Užívaných pozemcích parc. č. 357/32 a 342/10, které vzniknou od-

dělením z pozemků parc. č. 357/32 a 357/1 v katastrálním území Radotín na základě Geometrického plánu.

- 1.10 Projekt bude realizován mimo jiné na základě této Smlouvy a následujících správních rozhodnutí a povolení:
- (i) územního rozhodnutí, kterým budou umístěny stavby Etapy A, Třída a popřípadě sadové úpravy dle Studie (dále jen „**Územní rozhodnutí I**“);
 - (ii) územního rozhodnutí, kterým budou umístěny stavby Etapy B a Etapy C (dále jen „**Územní rozhodnutí II**“);
 - (iii) stavebního povolení, kterým bude povolena výstavba Etapy A (dále jen „**Stavební povolení A**“);
 - (iv) stavebního povolení, kterým bude povolena výstavba Etapy B (dále jen „**Stavební povolení B**“);
 - (v) stavebního povolení, kterým bude povolena výstavba Etapy C (dále jen „**Stavební povolení C**“);
 - (vi) dalších územních rozhodnutí a stavebních povolení umožňujících výstavbu infrastruktury související s Projektem, včetně případně Infrastruktury pro Městskou část.
- 1.11 Předmětem této Smlouvy je stanovení podmínek, za kterých Investor a Městská část uzavřou kupní smlouvy, jejichž předmětem bude převod Převáděných pozemků a případně Budov do vlastnictví Investora, a upřesnění podmínek spolupráce Smluvních stran při realizaci Projektu.

2. UZAVŘENÍ KUPNÍCH SMLUV

2.1 Uzavření Kupní smlouvy A

- 2.1.1 Investor jako oprávněná strana a Městská část jako zavázaná strana se zavazují, že za podmínek stanovených touto Smlouvou mezi sebou uzavřou kupní smlouvu (dále jen „**Kupní smlouva A**“), kterou za kupní cenu uvedenou níže v článku 3.1 písm. (a) této Smlouvy Městská část prodá Investorovi Pozemky A.
- 2.1.2 Investor je oprávněn vyzvat Městskou část k uzavření Kupní smlouvy A kdykoliv poté, co budou splněny veškeré následující podmínky:
- (a) Stavební povolení A bude vydáno a nabude právní moci;
 - (b) Investor uhradí Městské části zálohy na Kupní cenu A ve výši uvedené v článku 4.2 této Smlouvy;
 - (c) Investor složí do notářské úschovy doplatek Kupní ceny A v souladu s článkem 4.4 této Smlouvy.

- 2.1.3 Investor je oprávněn vyzvat Městskou část k uzavření Kupní smlouvy A dle článku 2.1.2 nejpozději do tří (3) let od nabytí právní moci Územního rozhodnutí I.
- 2.1.4 V případě, že Investor vyzve Městskou část k uzavření Kupní smlouvy A podle článku 2.1.2, je Městská část povinna ve lhůtě tří (3) měsíců od doručení písemné výzvy k uzavření Kupní smlouvy A:
- (a) zajistit schválení Kupní smlouvy A usnesením Zastupitelstva Městské části a splnění dalších podmínek nezbytných pro to, aby Městská část mohla Kupní smlouvu A uzavřít;
 - (b) Kupní smlouvu A opatřit doložkou, již bude potvrzeno, že podmínky pro uzavření Kupní smlouvy A stanovené zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, nebo zákonem jej nahrazujícím (dále jen „**Zákon o hl. m. Praze**“), jsou splněny, případně jinou obdobnou doložkou podle právních předpisů platných v době, kdy má být Kupní smlouva A uzavřena; a
 - (c) Kupní smlouvu A uzavřít.
- 2.1.5 V případě, že z okolností bude zřejmé, že k uzavření Kupní smlouvy A nebudou včas a řádně splněny podmínky, a to například proto, že nebudou splněny povinnosti vyplývající z článků 8.11 a 8.12, je Investor oprávněn písemně oznámit Městské části, že k uzavření Kupní smlouvy A Městskou část nevyzve (dále jen „**Oznámení A**“). Doručením Oznámení A Městské části zaniká povinnost Městské části uzavřít Kupní smlouvu A a zanikají práva a povinnosti Investora ve vztahu k uzavření Kupní smlouvy A, úhradě záloh na Kupní cenu A, složení doplatku Kupní ceny A a výstavbě Etapy A, včetně výstavby Třídy.

2.2 Uzavření Kupní smlouvy B

- 2.2.1 Investor jako oprávněná strana a Městská část jako zavázaná strana se zavazují, že za podmínek stanovených touto Smlouvou mezi sebou uzavřou kupní smlouvu (dále jen „**Kupní smlouva B**“), kterou za kupní cenu uvedenou níže v článku 3.1 písm. (b) této Smlouvy Městská část prodá Investorovi Pozemky B.
- 2.2.2 Investor je oprávněn vyzvat Městskou část k uzavření Kupní smlouvy B kdykoliv poté, co budou splněny veškeré následující podmínky:
- (a) Stavební povolení B bude vydáno a nabude právní moci;
 - (b) Investor uhradí Městské části zálohy na Kupní cenu B ve výši uvedené v článku 5.2 této Smlouvy;
 - (c) Investor složí do notářské úschovy doplatek Kupní ceny B v souladu s článkem 5.4 této Smlouvy.
- 2.2.3 Investor je oprávněn vyzvat Městskou část k uzavření Kupní smlouvy B dle článku 2.2.2 nejpozději do osmi (8) let od nabytí právní moci Územního rozhodnutí I.

2.2.4 V případě, že Investor vyzve Městskou část k uzavření Kupní smlouvy B podle článku 2.2.2, je Městská část povinna ve lhůtě tří (3) měsíců od doručení písemné výzvy k uzavření Kupní smlouvy B:

- (a) zajistit schválení Kupní smlouvy B usnesením Zastupitelstva Městské části a splnění dalších podmínek nezbytných pro to, aby Městská část mohla Kupní smlouvu B uzavřít;
- (b) Kupní smlouvu B opatřit doložkou, jíž bude potvrzeno, že podmínky pro uzavření Kupní smlouvy B stanovené Zákonem o hl. m. Praze jsou splněny, případně jinou obdobnou doložkou podle právních předpisů platných v době, kdy má být Kupní smlouva B uzavřena; a
- (c) Kupní smlouvu B uzavřít.

2.2.5 V případě, že z okolností bude zřejmé, že k uzavření Kupní smlouvy B nebudou včas a řádně splněny podmínky, a to například proto, že nebudou splněny povinnosti vyplývající z článků 8.11 a 8.12, je Investor oprávněn písemně oznámit Městské části, že k uzavření Kupní smlouvy B Městskou část nevyzve (dále jen „**Oznámení B**“). Doručením Oznámení B Městské části zaniká povinnost Městské části uzavřít Kupní smlouvu B a zanikají práva a povinnosti Investora ve vztahu k uzavření Kupní smlouvy B, úhradě záloh na Kupní cenu B, složení doplatku Kupní ceny B a výstavbě Etapy B, včetně výstavby Náměstí.

2.3 Uzavření Kupní smlouvy C

2.3.1 Investor jako oprávněná strana a Městská část jako zavázaná strana se zavazují, že za podmínek stanovených touto Smlouvou mezi sebou uzavřou kupní smlouvu (dále jen „**Kupní smlouva C**“; Kupní smlouva A, Kupní smlouva B a Kupní smlouva C jsou společně označovány jako „**Kupní smlouvy**“), kterou za kupní cenu uvedenou níže v článku 3.1 písm. (c) této Smlouvy Městská část prodá Investorovi Pozemky C.

2.3.2 Investor je oprávněn vyzvat Městskou část k uzavření Kupní smlouvy C kdykoliv poté, co budou splněny veškeré následující podmínky:

- (a) Stavební povolení C bude vydáno a nabude právní moci;
- (b) Investor uhradí Městské části zálohy na Kupní cenu C ve výši uvedené v článku 6.2 této Smlouvy;
- (c) Investor složí do notářské úschovy doplatek Kupní ceny B v souladu s článkem 6.4 této Smlouvy.

2.3.3 Investor je oprávněn vyzvat Městskou část k uzavření Kupní smlouvy C dle článku 2.3.2 nejpozději do třinácti (13) let od nabytí právní moci Územního rozhodnutí I.

2.3.4 V případě, že Investor vyzve Městskou část k uzavření Kupní smlouvy C podle článku 2.3.2, je Městská část povinna ve lhůtě tří (3) měsíců od doručení písemné výzvy k uzavření Kupní smlouvy C:

- (a) zajistit schválení Kupní smlouvy C usnesením Zastupitelstva Městské části a splnění dalších podmínek nezbytných pro to, aby Městská část mohla Kupní smlouvu C uzavřít;
- (b) Kupní smlouvu C opatřit doložkou, jíž bude potvrzeno, že podmínky pro uzavření Kupní smlouvy C stanovené Zákonem o hl. m. Praze jsou splněny, případně jinou obdobnou doložkou podle právních předpisů platných v době, kdy má být Kupní smlouva C uzavřena; a
- (c) Kupní smlouvu C uzavřít.

2.3.5 V případě, že z okolností bude zřejmé, že k uzavření Kupní smlouvy C nebudou včas a řádně splněny podmínky, a to například proto, že nebudou splněny povinnosti vyplývající z článků 8.11 a 8.12, je Investor oprávněn písemně oznámit Městské části, že k uzavření Kupní smlouvy C Městskou část nevyzve (dále jen „**Oznámení C**“). Doručením Oznámení C Městské části zaniká povinnost Městské části uzavřít Kupní smlouvu C a zanikají práva a povinnosti Investora ve vztahu k uzavření Kupní smlouvy C, úhradě záloh na Kupní cenu C, složení doplatku Kupní ceny C a výstavbě Etapy C.

3. KUPNÍ CENA

3.1 Kupní cena Převáděných pozemků, včetně příslušenství a budov na nich umístěných, je sjednána následujícím způsobem, pokud se Smluvní strany v důsledku změny okolností písemně nedohodnou na její úpravě:

- (a) kupní cena Pozemků A včetně všech součástí a příslušenství činí 14.000.000 Kč (slovy: čtrnáct milionů korun českých) včetně DPH (dále jen „**Kupní cena A**“);
- (b) kupní cena Pozemků B včetně všech součástí a příslušenství činí 15.000.000 Kč (slovy: patnáct milionů korun českých) včetně DPH (dále jen „**Kupní cena B**“);
- (c) kupní cena Pozemků C včetně všech součástí a příslušenství činí 17.700.000 Kč (slovy: sedmnáct milionů sedm set tisíc korun českých) včetně DPH (dále jen „**Kupní cena C**“; Kupní cena A, Kupní cena B a Kupní cena C společně dále jen „**Kupní cena**“).

3.2 V případě, že Městská část jako prodávající bude v době nabytí vlastnického práva Investorem na základě Kupní smlouvy A, Kupní smlouvy B či Kupní smlouvy C povinna podle zákona uhradit daň z nabytí nemovitých věcí, zvyšuje se příslušná část Kupní ceny o částku odpovídající jedné polovině (½) daně z nabytí nemovitých věcí, kterou bude Městská část povinna uhradit v souvislosti s uzavřením příslušné Kupní smlouvy A, Kupní smlouvy B a Kupní smlouvy C.

- 3.3 Kupní cena A se s účinností od 1. dubna každého kalendářního roku počínaje rokem 2015 zvyšuje o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (dále jen „**míra inflace**“) vyhlášený Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok, avšak pouze za podmínky, že míra inflace vyhlášená Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok přesáhne hranici 5,5 % (slovy: pět celých pět procent). Nepřesáhne-li míra inflace hranici stanovenou v předchozí větě, Kupní cena A se nezvyšuje. 4.5
- 3.4 Nebudou-li splněny podmínky pro zvýšení Kupní ceny A podle článku 3.3 a současně součet měr inflace vyhlášených Českým statistickým úřadem za kalendářní roky počínaje rokem 2014 a konče kalendářním rokem předcházejícím roku, v němž bude uzavřena Kupní smlouva A (dále jen „**součet měr inflace**“), přesáhne hranici 10 % (slovy: deseti procent), zvyšuje se Kupní cena A jednorázově o takový součet měr inflace.
- 3.5 Kupní cena B a Kupní cena C se s účinností od 1. dubna každého kalendářního roku následujícího po roce, v němž bude uzavřena Kupní smlouva A, zvyšují o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. 4.6

4. ÚHRADA KUPNÍ CENY A

- 4.1 Smluvní strany se zavazují, že do třiceti (30) dnů od nabytí právní moci Územního rozhodnutí I uzavřou za účelem vypořádání Kupní ceny A s JUDr. Janem Krůtou, notářem v Praze, se sídlem U Průhonu 1588/11a, 170 00 Praha 7 – Holešovice, smlouvu o úschově (dále jen „**Notář**“ a „**Úschova A**“), jejíž podmínky budou odpovídat podmínkám této Smlouvy. Náklady spojené se zřízením notářské úschovy nese Investor.
- 4.2 V období od nabytí právní moci Územního rozhodnutí I do (i) uplynutí tří (3) let od nabytí právní moci Územního rozhodnutí I nebo do (ii) doručení Oznámení A Městské části, podle toho, co nastane dříve (dále jen „**Zálohové období A**“), je Investor povinen hradit Městské části roční zálohy na Kupní cenu A ve výši jednotlivé zálohy 1.000.000 Kč (slovy: jeden milion korun českých). První záloha je splatná třicet (30) dnů od nabytí právní moci Územního rozhodnutí I a další zálohy jsou splatné vždy po uplynutí dalšího jednoho (1) roku od splatnosti předcházející zálohy. 4.
- 4.3 Povinnost hradit další zálohy na Kupní cenu A zaniká dnem, kdy nastane kterákoliv z následujících událostí: 4.
- (a) uplynutím Zálohového období A;
 - (b) okamžikem, kdy celková výše záloh na Kupní cenu A uhrazených na základě článku 4.2 dosáhne částky 3.000.000 Kč (slovy: tři miliony korun českých);
 - (c) úhradou doplatku Kupní ceny A do Úschovy A.
- 4.4 Doplatek Kupní ceny A určený jako rozdíl záloh na Kupní cenu A uhrazených Městské části dle článku 4.2 a Kupní ceny A uvedené v článku 3.1 písm. (a) této Smlouvy složí Investor do Úschovy A nejpozději tři (3) pracovní dny před tím, než Investor doručí Městské části výzvu k uzavření Kupní smlouvy A. 4.

- 4.5 Notář uvolní prostředky z Úschovy A do pěti (5) pracovních dnů poté, co budou Notáři předloženy originály či úředně ověřené kopie všech následujících dokumentů:
- (a) Kupní smlouvy A s doložkou příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch Investora do katastru nemovitostí nebo jinou obdobnou doložkou podle právních předpisů platných v době provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí;
 - (b) výpisu z katastru nemovitostí týkajícího se Pozemků A, na kterém bude jako výlučný vlastník Pozemků A uveden Investor, v jehož části B budou uvedeny mimo jiné Pozemky A, který nebude obsahovat duplicitní zápis vlastnictví, který nebude v dalších částech obsahovat žádné zápisy, poznámky, upozornění či plomby s výjimkou zápisů uvedených ve výpise, který tvoří přílohu 2 této Smlouvy a zápisů, poznámek, upozornění či plomb souvisejících s osobou Investora nebo vzniklých v důsledku úkonů Investora.
- 4.6 Notář uvolní prostředky z Úschovy A po splnění podmínek dle článku 4.5 následujícím způsobem:
- (a) částku ve výši 168.000 Kč (slovy: sto šedesát osm tisíc korun českých) uvolní Notář na účet společnosti KNIGHT FRANK, spol. s r.o., IČ: 41191536, se sídlem Václavské nám. 1, 110 00 Praha 1, číslo 1409733001/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic, a.s. (dále jen „**Účet Knight Frank**“);
 - (b) zbývající zůstatek Úschovy A uvolní Notář na bankovní účet Městské části číslo 19-2000861379/0800 vedený u České spořitelny (dále jen „**Účet Městské části**“).
- 4.7 Nebude-li notáři do čtyř (4) měsíců poté, co Investor složí do Úschovy A doplatek Kupní ceny A předložen originál či úředně ověřená kopie Kupní smlouvy A řádně podepsané Městskou částí a Investorem, poukáže Notář do pěti (5) pracovních dnů celý zůstatek Úschovy A na bankovní účet Investora číslo 17171543/0300 vedený u Československé obchodní banky, a.s. či na jiný účet, který Investor Notáři sdělí (dále jen „**Účet Investora**“).
- 4.8 Nebudou-li podmínky pro uvolnění prostředků z Úschovy A uvedené v článku 4.5 splněny do šesti (6) měsíců poté, co bude Notáři předložen originál či úředně ověřená kopie Kupní smlouvy A řádně podepsané Městskou částí a Investorem, poukáže Notář do pěti (5) pracovních dnů celý zůstatek Úschovy A na Účet Investora.
- 4.9 Pokud (i) před uplynutím lhůty tří (3) let od nabytí právní moci Územního rozhodnutí I kterákoliv ze Smluvních stran odstoupí od této Smlouvy ve vztahu k Etapě A nebo celé Smlouvě nebo (ii) Investor doručí Městské části Oznámení A, je Městská část povinna do pěti (5) pracovních dnů od doručení oznámení či Oznámení A vrátit na Účet Investora částku odpovídající zálohám na Kupní cenu A uhrazeným Městské části na základě článku 4.2.
- 4.10 Pokud Investor ve lhůtě tří (3) let od nabytí právní moci Územního rozhodnutí I nevyzve Městskou část k uzavření Kupní smlouvy A, nemá Investor právo na vrácení záloh na Kupní cenu A.

5. ÚHRADA KUPNÍ CENY B

- 5.1 Smluvní strany se zavazují, že do třiceti (30) dnů od nabytí právní moci Územního rozhodnutí II uzavřou za účelem vypořádání Kupní ceny B s Notářem smlouvu o úschově (dále jen „Úschova B“), jejíž podmínky budou odpovídat podmínkám této Smlouvy.
- 5.2 V období od nabytí právní moci Územního rozhodnutí II do (i) uplynutí osmi (8) let od nabytí právní moci Územního rozhodnutí I nebo do (ii) doručení Oznámení B Městské části, podle toho, která skutečnost nastane dříve (dále jen „Zálohové období B“), je Investor povinen hradit Městské části roční zálohy na Kupní cenu B ve výši jednotlivé zálohy 1.000.000 Kč (slovy: jeden milion korun českých). První záloha je splatná třicet (30) dnů od nabytí právní moci Územního rozhodnutí II a další zálohy jsou splatné vždy po uplynutí dalšího jednoho (1) roku od splatnosti předcházející zálohy.
- 5.3 Povinnost hradit další zálohy na Kupní cenu B zaniká dnem, kdy nastane kterákoliv z následujících událostí:
- (a) uplynutím Zálohového období B;
 - (b) okamžikem, kdy celková výše záloh na Kupní cenu B uhrazených na základě článku 5.2 dosáhne částky 3.000.000 Kč (slovy: tři miliony korun českých);
 - (c) úhradou doplatku Kupní ceny B do Úschovy B.
- 5.4 Doplatek Kupní ceny B určený jako rozdíl záloh na Kupní cenu B uhrazených Městské části dle článku 5.2 a Kupní ceny B uvedené v článku 3.1 písm. (b) této Smlouvy složí Investor do Úschovy B nejpozději tři (3) pracovní dny před tím, než Investor doručí Městské části výzvu k uzavření Kupní smlouvy B.
- 5.5 Notář uvolní prostředky z Úschovy B do pěti (5) pracovních dnů poté, co budou Notáři předloženy originály či úředně ověřené kopie všech následujících dokumentů:
- (a) Kupní smlouvy B s doložkou příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch Investora do katastru nemovitostí nebo jinou obdobnou doložkou podle právních předpisů platných v době provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí;
 - (b) výpisu z katastru nemovitostí týkajícího se Pozemků B, na kterém bude jako výlučný vlastník Pozemků B uveden Investor, v jehož části B budou uvedeny mimo jiné Pozemky B, který nebude obsahovat duplicitní zápis vlastnictví, který nebude v dalších částech obsahovat žádné zápisy, poznámky, upozornění či plomby, s výjimkou zápisů uvedených ve výpise, který tvoří přílohu 2 této Smlouvy a zápisů, poznámek, upozornění či plomb souvisejících s osobou Investora nebo vzniklých v důsledku úkonů Investora.
- 5.6 Notář uvolní prostředky z Úschovy B po splnění podmínek dle článku 5.5 následujícím způsobem:
- (a) částku ve výši 180.000 Kč (slovy: jedno sto osmdesát tisíc korun českých) uvolní Notář na Účet Knight Frank;

- (b) zbývající zůstatek Úschovy B uvolní Notář na Účet Městské části.
- 5.7 Nebude-li notáři do čtyř (4) měsíců poté, co Investor složí do Úschovy B doplatek Kupní ceny B předložen originál či úředně ověřená kopie Kupní smlouvy B řádně podepsané Městskou částí a Investorem, poukáže Notář do pěti (5) pracovních dnů celý zůstatek Úschovy B na Účet Investora.
- 5.8 Nebudou-li podmínky pro uvolnění prostředků z Úschovy B uvedené v článku 5.5 splněny do šesti (6) měsíců poté, co bude Notáři předložen originál či úředně ověřená kopie Kupní smlouvy B řádně podepsané Městskou částí a Investorem, poukáže Notář do pěti (5) pracovních dnů celý zůstatek Úschovy B na Účet Investora.
- 5.9 Pokud (i) před uplynutím lhůty osmi (8) let od nabytí právní moci Územního rozhodnutí I kterákoliv ze Smluvních stran odstoupí od této Smlouvy ve vztahu k Etapě B nebo celé Smlouvě nebo (ii) Investor doručí Městské části Oznámení B, je Městská část povinna do pěti (5) pracovních dnů od doručení oznámení o odstoupení či Oznámení B vrátit na Účet Investora částku odpovídající zálohám na Kupní cenu B uhrazeným Městské části na základě článku 5.2.
- 5.10 Pokud Investor ve lhůtě osmi (8) let od nabytí právní moci Územního rozhodnutí I nevyzve Městskou část k uzavření Kupní smlouvy B, nemá Investor právo na vrácení záloh na Kupní cenu B.

6. ÚHRADA KUPNÍ CENY C

- 6.1 Smluvní strany se zavazují, že do třiceti (30) dnů od nabytí právní moci Územního rozhodnutí II uzavřou za účelem vypořádání Kupní ceny C s Notářem smlouvu o úschově (dále jen „Úschova C“), jejíž podmínky budou odpovídat podmínkám této Smlouvy.
- 6.2 V období od nabytí právní moci Územního rozhodnutí II do (i) uplynutí třinácti (13) let od nabytí právní moci Územního rozhodnutí I nebo do (ii) doručení Oznámení C Městské části, podle toho, co nastane dříve (dále jen „Zálohové období C“), je Investor povinen hradit Městské části roční zálohy na Kupní cenu C ve výši jednotlivé zálohy 1.000.000 Kč (slovy: jeden milion korun českých). První záloha je splatná třicet (30) dnů od nabytí právní moci Územního rozhodnutí II a další zálohy jsou splatné vždy po uplynutí dalšího jednoho (1) roku od splatnosti předcházející zálohy.
- 6.3 Povinnost hradit další zálohy na Kupní ceny C zaniká dnem, kdy nastane kterákoliv z následujících událostí:
- (a) uplynutím Zálohového období C;
 - (b) okamžikem, kdy celková výše záloh na Kupní cenu C uhrazených na základě článku 6.2 dosáhne částky 3.000.000 Kč (slovy: tři miliony korun českých);
 - (c) úhradou doplatku Kupní ceny C do Úschovy C.
- 6.4 Doplatek Kupní ceny C určený jako rozdíl záloh na Kupní cenu C uhrazených Městské části dle článku 6.2 a Kupní ceny C uvedené v článku 3.1 písm. (c) této Smlouvy složí In-

- vestor do Úschovy C nejpozději tři (3) pracovní dny před tím, než Investor doručí Městské části vyzvu k uzavření Kupní smlouvy C. 7.
- 6.5 Notář uvolní prostředky z Úschovy C do pěti (5) pracovních dnů poté, co budou Notáři předloženy originály či úředně ověřené kopie všech následujících dokumentů: 7.
- (a) Kupní smlouvy C s doložkou příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch Investora do katastru nemovitostí nebo jinou obdobnou doložkou podle právních předpisů platných v době provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí; 7.
 - (b) výpisu z katastru nemovitostí týkajícího se Pozemků C, na kterém bude jako výlučný vlastník Pozemků C uveden Investor, v jehož části B budou uvedeny mimo jiné Pozemky C, který nebude obsahovat duplicitní zápis vlastnictví, který nebude v dalších částech obsahovat žádné zápisy, poznámky, upozornění či plomby s výjimkou zápisů uvedených ve výpise, který tvoří přílohu 2 této Smlouvy a zápisů, poznámek, upozornění či plomb souvisejících s osobou Investora nebo vzniklých v důsledku úkonů Investora.
- 6.6 Notář uvolní prostředky z Úschovy C po splnění podmínek dle článku 6.5 následujícím způsobem:
- (a) částku ve výši 212.400 Kč (slovy: dvě stě dvanáct tisíc čtyři sta korun českých) uvolní Notář na Účet Knight Frank; 7.3
 - (b) zbývající zůstatek Úschovy C uvolní Notář na Účet Městské části.
- 6.7 Nebude-li notáři do čtyř (4) měsíců poté, co Investor složí do Úschovy C doplatek Kupní ceny C předložen originál či úředně ověřená kopie Kupní smlouvy C řádně podepsané Městskou částí a Investorem, poukáže Notář do pěti (5) pracovních dnů celý zůstatek Úschovy C na Účet Investora. 7.4
- 6.8 Nebudou-li podmínky pro uvolnění prostředků z Úschovy C uvedené v článku 6.5 splněny do šesti (6) měsíců poté, co bude Notáři předložen originál či úředně ověřená kopie Kupní smlouvy C řádně podepsané Městskou částí a Investorem, poukáže Notář do pěti (5) pracovních dnů celý zůstatek Úschovy C na Účet Investora. 7.5
- 6.9 Pokud (i) před uplynutím lhůty třinácti (13) let od nabytí právní moci Územního rozhodnutí I kterákoliv ze Smluvních stran odstoupí od této Smlouvy ve vztahu k Etapě C nebo celé Smlouvě nebo (ii) Investor doručí Městské části Oznámení C, je Městská část povinna do pěti (5) pracovních dnů od doručení oznámení o odstoupení či Oznámení C vrátit na Účet Investora částku odpovídající zálohám na Kupní cenu C uhrazeným Městské části na základě článku 6.2. 7.6
- 6.10 Pokud Investor ve lhůtě třinácti (13) let od nabytí právní moci Územního rozhodnutí I nevyzve Městskou část k uzavření Kupní smlouvy C, nemá Investor nárok ke vrácení záloh na Kupní cenu C. 7.7

7. ÚHRADA BONUSU

7.1 Smluvní strany se dále dohodly, že nad rámec Kupní ceny uhradí Investor Městské části bonus z prodeje bytů, nebytových prostor a rodinných domů, které budou Investorem vybudovány v rámci jednotlivých Etap (dále jen „Bonus“).

7.2 Výše Bonusu ve vztahu ke každé jednotlivé Etapě bude stanovena následujícím způsobem:

$$\text{Bonus} = [(A1 / B1) - 37.500 \text{ Kč}] \times B1 \times 33 \% \\ + [(A2 / B2) - 30.000 \text{ Kč}] \times B2 \times 33 \%$$

kde „A1“ představuje součet kupních cen prodaných bytů a rodinných domů vybudovaných v rámci příslušné Etapy skutečně uhrazených kupujícími ke dni výpočtu Bonusu, „A2“ představuje součet kupních cen nebytových prostor vybudovaných v rámci příslušné Etapy skutečně uhrazených kupujícími ke dni výpočtu Bonusu, „B1“ představuje celkový počet metrů čtverečních čisté podlahové plochy prodaných bytů a rodinných domů vybudovaných v rámci příslušné Etapy včetně jejich příslušenství a „B2“ představuje celkový počet metrů čtverečních čisté podlahové plochy prodaných nebytových prostor vybudovaných v rámci příslušné Etapy včetně jejich příslušenství

7.3 Prodaným bytem, rodinným domem a nebytovým prostorem se pro účely stanovení Bonusu rozumí takový byt, rodinný dům a nebytový prostor, který byl na základě kupní smlouvy uzavřené mezi Investorem a třetí osobou (kupujícím) ke dni výpočtu Bonusu již převeden do vlastnictví takové třetí osoby a vlastnické právo kupujícího bylo zapsáno do katastru nemovitostí.

7.4 Čistou podlahovou plochou se pro účely stanovení Bonusu rozumí součet metrů čtverečních podlahových ploch všech bytů a nebytových prostor, včetně balkonů, teras, předzahrádek a zahrad náležejících k jednotlivým bytům a nebytovým prostorům, sklepů, garáží, parkovacích stání a ostatního příslušenství a prostor převáděných společně s byty a nebytovými prostory. V případě rodinných domů se čistou podlahovou plochou rozumí celková obytná a užitná plocha domů v metrech čtverečních, včetně balkonů a teras, a výměra pozemků převáděných spolu s rodinnými domy.

7.5 Kupní cenou se pro účely stanovení Bonusu rozumí kupní cena nemovitostí uvedená v kupní smlouvě uzavřené mezi Investorem a kupujícím příslušného bytu, rodinného domu nebo nebytového prostoru bez daně z přidané hodnoty. Pro účely stanovení Bonusu nebude do kupní ceny zahrnuta cena klientských změn, náklady na připojení odběrného místa ani kupní cenu pozemků. Skutečně uhrazenou kupní cenou se rozumí částka, která bude ke dni výpočtu Bonusu uhrazena na účet Investora

7.6 Pro vyloučení pochybností se sjednává, že Bonus ve vztahu k jednotlivé Etapě náleží Městské části pouze v případě, že výsledkem vzorce uvedeného v článku 7.2 bude kladné číslo.

7.7 Investor je oprávněn písemným oznámením zvýšit částky 30.000 Kč a 37.500 Kč (koeficienty), které jsou součástí vzorce pro výpočet Bonusu uvedeného v článku 7.2,

- s účinností od 1. dubna každého kalendářního roku o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Pro výpočet Bonusu se použijí částky (koeficienty) platné v době, kdy Městské části vznikne nárok na úhradu Bonusu za příslušnou Etapu. 8.3
- 7.8 Bonus ve vztahu ke každé Etapě bude vypočten k následujícím datům (dále jen „Datum výpočtu Bonusu“): 8.4
- (a) ke dni následujícímu dva (2) roky od vydání kolaudačního souhlasu či posledního z kolaudačních souhlasů pro příslušnou Etapu;
 - (b) k 31. prosinci roku, ve kterém došlo k prodeji příslušného bytu, rodinného domu a nebytového prostoru vybudovaného v rámci příslušné Etapy. 8.5
- 7.9 Pro účely výpočtu Bonusu podle článku 7.8 písm. (a) se započítají byty, rodinné domy a nebytové prostory, které byly považovány za prodané ve smyslu článku 7.3 k Datu výpočtu Bonusu uvedenému v článku 7.8 písm. (a). Pro účely výpočtu Bonusu podle článku 7.8 písm. (b) se započítají byty, rodinné domy a nebytové prostory, které byly považovány za prodané ve smyslu článku 7.3 ode dne následujícího po uplynutí Data výpočtu Bonusu uvedeného v článku 7.8 písm. (a) do Data výpočtu Bonusu uvedeného v článku 7.8 písm. (b). 8.6
- 7.10 Investor se zavazuje uhradit Městské části Bonus vztahující se k příslušné Etapě vždy do třiceti (30) dnů od příslušného Data výpočtu Bonusu uvedeného v článku 7.8 písm. (a) a (b).
- ## 8. ZÁVAZKY MĚSTSKÉ ČÁSTI
- 8.1 Městská část se zavazuje zdržet se od uzavření této Smlouvy jakéhokoli jednání, které by mohlo zabránit či ohrozit splnění této Smlouvy. 8.7
- 8.2 Městská část se zejména zavazuje, že:
- (a) neuzavře jakékoliv kupní smlouvy, smlouvy o budoucích kupních smlouvách, smlouvy o zprostředkování ani jiné obdobné smlouvy nebo dohody týkající se Předmětných nemovitostí ani jakékoliv jejich části, s výjimkou Kupní smlouvy A, Kupní smlouvy B a Kupní smlouvy C; 8.8
 - (b) bez předchozího souhlasu Investora nezřídí žádná zástavní práva, věcná břemena, služebnosti, reálná břemena, předkupní práva ani jiná práva třetích osob k Předmětným nemovitostem ani jakékoliv jejich části;
 - (c) bez předchozího souhlasu Investora neuzavře žádnou nájemní smlouvu ve vztahu k Předmětným nemovitostem ani jakékoliv jejich části;
 - (d) bude Předmětné nemovitosti řádně spravovat a bude ve vztahu k Předmětným nemovitostem postupovat s péčí řádného hospodáře. 8.9

- 8.3 Investor je udělení souhlasu podle článku 8.2 písm. (b) a (c) oprávněn odmítnout v případě, že zřízení práv či uzavření smluv uvedených v článku 8.2 písm. (b) a (c) by mohlo jakýmkoliv způsobem negativně ovlivnit realizaci Projektu.
- 8.4 Závazky Městské části dle článku 8.2 ve vztahu k Pozemkům A zanikají dnem, kdy nastane kterákoliv z následujících událostí
- (a) uplynutí lhůty uvedené v článku 2.1.3;
 - (b) uzavření Kupní smlouvy A;
 - (c) doručení Oznámení A Městské části.
- 8.5 Závazky Městské části dle článku 8.2 ve vztahu k Pozemkům B zanikají dnem, kdy nastane kterákoliv z následujících událostí
- (a) uplynutí lhůty uvedené v článku 2.2.3;
 - (b) uzavření Kupní smlouvy B;
 - (c) doručení Oznámení B Městské části.
- 8.6 Závazky Městské části dle článku 8.2 ve vztahu k Pozemkům C zanikají dnem, kdy nastane kterákoliv z následujících událostí
- (a) uplynutí lhůty uvedené v článku 2.3.3;
 - (b) uzavření Kupní smlouvy C;
 - (c) doručení Oznámení C Městské části.
- 8.7 Městská část je povinna předat Investorovi na jeho žádost originály nebo ověřené kopie veškerých dokumentů a listin, které má Městská část v souvislosti s Předmětnými nemovitostmi k dispozici, jako například smlouvy, úřední povolení a další rozhodnutí orgánů veřejné správy, a umožnit Investorovi nebo jeho dodavatelům a zástupcům určeným Investorem vstup na Předmětné nemovitosti za účelem provedení nutných šetření a měření v souvislosti s přípravou Projektu.
- 8.8 Městská část je povinna poskytnout Investorovi veškerou součinnost k tomu, aby Investor získal:
- (a) správní rozhodnutí uvedená v článku 1.10 této Smlouvy;
 - (b) jakákoli jiná povolení, souhlasy a dokumenty, jež budou třeba pro přípravu, realizaci a dokončení Projektu;
 - (c) veškerá vyjádření orgánů veřejné správy a jiných subjektů potřebná pro tento Projekt.
- 8.9 Městská část je povinna udělit Investorovi na jeho žádost plnou moc opravňující Investora jednat jménem Městské části v jakýchkoli řízeních vedených v souvislosti s Předmětnými

nemovitostní nebo Projektem. Investor se zavazuje Městskou část na žádost písemně informovat o průběhu takových řízení.

8.10 Městská část se zavazuje vyvinout veškeré úsilí, které lze rozumně požadovat, aby:

- (a) nejpozději do šesti (6) měsíců od uzavření této Smlouvy bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, kterým bude povoleno dělení pozemků v souladu s Geometrickým plánem;
- (b) jednotlivé části Ostatní infrastruktury postavené na Užívaných pozemcích byly převedeny do vlastnictví a správy k tomu příslušných správců;
- (c) Investorovi byl udělen souhlas s připojením technické infrastruktury, kterou Investor vybuduje na Převáděných pozemcích, na technickou infrastrukturu ve vlastnictví Hlavního města Prahy nebo jiných správců;
- (d) na výzvu Investora byla zřízena věcná břemena a služebnosti za účelem umístění, přístupu, oprav, údržby a výměny technické infrastruktury, která je součástí Ostatní infrastruktury nebo Infrastruktury pro Městskou část, na Užívaných pozemcích;

8.11 Městská část se dále zavazuje:

- (a) podat nejpozději do čtyř (4) měsíců od uzavření této Smlouvy na základě projektové dokumentace zpracované Investorem žádost o následující úpravu koeficientů stanovených v Územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy nebo územním plánu jej nahrazujícím (dále jen „**Územní plán**“) tak, aby bylo možné realizovat Projekt v souladu se Studií, a učinit vše nezbytné proto, aby do dvou (2) let od uzavření této Smlouvy byly koeficienty byly upraveny následujícím způsobem:
 - pro Pozemky A: $KPP = 1,1$ (SV-E) a $KZ = 0,51$
 - pro Pozemky B a Pozemky C: $KPP = 1,4$ (SV-F) a $KZ = 0,19$
- (b) umožnit Investorovi na jeho žádost přístup na Předmětné nemovitosti a užívání Předmětných nemovitostí za účelem provedení přípravných prací Projektu na Předmětných nemovitostech, včetně umístění reklamních panelů a jiných reklamních zařízení a výstavby zařízení staveniště;
- (c) nejpozději do jednoho (1) roku od uzavření této Smlouvy zajistit vydání souhlasu s odstraněním budovy č.e. 2248 na pozemku parc. č. 503/2 v katastrálním území Radotín a dále nejpozději do jednoho (1) roku poté, co Investor písemně oznámí Městské části, že bylo vydáno Územní rozhodnutí I, zajistit vydání souhlasu s odstraněním budovy č.p. 21 na pozemku parc. č. 344/1 v katastrálním území Radotín;
- (d) zajistit nejpozději do dvou (2) let od uzavření této Smlouvy zpracování projektové dokumentace a vynaložit veškeré úsilí, které lze rozumně požadovat, aby nejpozději do okamžiku podání žádosti o vydání Stavebního povolení B bylo vybudováno dopravní propojení přes Radotínský potok v souladu s přílohou 6 této Smlouvy, spočívající mimo jiné:

8.12

- (i) v úpravě křižovatky ulic Výpadová, Karlická a Pod Klapicí;
 - (ii) ve výstavbě mostu pro automobilovou dopravu a pro pěší přes Radotínský potok
 (práce uvedené v odst. (i) a (ii) společně dále jen „**Dopravní propojení přes Radotínský potok**“);
 - (iii) řešení parkování a odstavování vozidel včetně výstavby parkovacích míst, která nahradí parkovací stání zrušená v rámci úpravy dopravního napojení, bude-li nutné tato parkovací stání nahradit;
- (e) zajistit ukončení veškerých nájemních smluv, jejichž předmětem jsou Pozemky A anebo budovy na nich se nacházející nejpozději do tří (3) měsíců poté, co Investor písemně oznámí Městské části, že bylo vydáno Územní rozhodnutí I a ve stejné lhůtě zajistit vyklizení Pozemků A a budov na nich se nacházejících a umožnit Investorovi odstranění těchto budov;
 - (f) zajistit ukončení veškerých nájemních smluv, jejichž předmětem jsou Pozemky B anebo budovy na nich se nacházející nejpozději do tří (3) měsíců poté, co Investor písemně oznámí Městské části, že byla podána žádost o vydání Stavebního povolení B, a ve stejné lhůtě zajistit vyklizení Pozemků B a budov na nich se nacházejících a umožnit Investorovi odstranění těchto budov;
 - (g) zajistit ukončení veškerých nájemních smluv, jejichž předmětem jsou Pozemky C anebo budovy na nich se nacházející nejpozději do tří (3) měsíců poté, co Investor písemně oznámí Městské části, že byla podána žádost o vydání Stavebního povolení C, a ve stejné lhůtě zajistit vyklizení Pozemků C a budov na nich se nacházejících a umožnit Investorovi odstranění těchto budov;
 - (h) postupovat při uzavření a plnění této Smlouvy a uzavření Kupní smlouvy A, Kupní smlouvy B a Kupní smlouvy C v souladu s povinnostmi Městské části při nakládání s majetkem stanovenými Zákonem o hl. m. Praze a dalšími právními předpisy;
 - (i) poskytnout na výzvu Investora veškerou spolupráci při zajištění vydání veškerých povolení a souhlasů nezbytných k výstavbě a užívání Infrastruktury, včetně kolaudačních souhlasů, kterými bude povoleno užívání všech částí Infrastruktury;
 - (j) převzít Infrastrukturu pro Městskou část vybudovanou na Užívaných pozemcích do své správy.

8.12 Městská část odpovídá za řešení parkování a odstavování vozidel (dopravy v klidu) ve vztahu k parkovacím stáním, která jsou umístěna na Převáděných pozemcích, která jsou využívána vlastníky nemovitostí sousedících s Převáděnými pozemky a která budou v rámci realizace Projektu zrušena. Městská část bude postupovat v koordinaci s Investorem.

- 8.13 Městská část tímto v souladu s § 51 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, uděluje Investorovi právo stavby Projektu dle Studie na Předmětných nemovitostech a zavazuje se strpět výkon práva Investora na provedení stavby.
- 8.14 Městská část jako zavázaná strana se zavazuje na výzvu Investora jako oprávněné strany uzavřít s Investorem plánovací smlouvu ve smyslu § 86 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, kterou budou v souladu s touto Smlouvou určeny závazky Investora a Městské části při umístění, výstavbě a povolení užívání dopravní a veřejné infrastruktury, veřejných prostranství a občanské vybavenosti, které jsou součástí Projektu.

9. PROHLÁŠENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI

- 9.1 Městská část prohlašuje a zaručuje, že následující prohlášení jsou ke dni uzavření této Smlouvy platná a pravdivá a budou ve vztahu k Předmětným nemovitostem platná a pravdivá také ke dni uzavření Kupní smlouvy A, Kupní smlouvy B a Kupní smlouvy C:
- (a) Hlavní město Praha je jediným a výlučným vlastníkem Předmětných nemovitostí a Městská část má Předmětné nemovitosti ve svěřené správě;
 - (b) na Předmětných nemovitostech neváznou žádná věcná břemena, služebnosti, reálná břemena, zástavní práva, předkupní práva či jiná práva třetích osob s výjimkou práv uvedených na výpise z katastru nemovitostí, který tvoří přílohu 2 této Smlouvy;
 - (c) Městská část nemá k dispozici žádné informace, které se týkají znečištění Předmětných nemovitostí, s výjimkou studie ze dne 26. 10. 2012 zpracované společností Vodní zdroje, a.s., která tvoří přílohu 5 této Smlouvy; 10.2
 - (d) proti Městské části ani proti Hlavnímu městu Praha jako vlastníkově není vedeno žádné soudní či jiné řízení, které by mohlo mít vliv na vlastnické právo k Předmětným nemovitostem; 10.3
 - (e) podle nejlepšího vědomí Městské části Předmětné nemovitosti nejsou předmětem žádného právního sporu, soudního, rozhodčího, správního ani jiného řízení, vykonávacího řízení, exekuce nebo jakéhokoli řízení podobného druhu.
 - (f) parkovací stání umístěná na Předmětných nemovitostech mohou být v rámci realizace Projektu zrušena bez náhrady.
- 9.2 Městská část dále prohlašuje, že před uzavřením této Smlouvy podala na základě projektové dokumentace zpracované Investorem žádost o změnu Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy spočívající ve zrušení koeficientu využití funkčních ploch, ve kterých je Projekt umístěn. 10.4
- 9.3 Nepravdivost jakéhokoliv z prohlášení Městské části uvedených v této Smlouvě se považuje za porušení právní povinnosti Městskou částí. Městská část je povinna nahradit Investorovi škodu vzniklou v důsledku nepravdivosti jakéhokoliv z prohlášení uvedených v této Smlouvě. Výše škody se pro účely tohoto ustanovení určí na základě článku 13.8 této Smlouvy.

10. ZÁVAZKY INVESTORA

10.1 Investor je povinen podniknout veškeré následující kroky a opatření a provést veškeré následující činnosti nezbytné k realizaci a dokončení Projektu:

- (a) odstranit stavby a trvalé porosty, které se nacházejí na Předmětných nemovitostech, a jejichž odstranění je nezbytné pro zahájení Projektu, jakož i provést veškeré další přípravné práce nezbytné pro zahájení realizace Projektu;
- (b) odstranit staré ekologické zátěže nacházející se na Předmětných nemovitostech;
- (c) do šesti (6) měsíců od uzavření této Smlouvy zpracovat projektovou dokumentaci nezbytnou k podání žádosti o vydání Územního rozhodnutí I;
- (d) zpracovat projektovou dokumentaci nezbytnou k podání žádosti o vydání Územního rozhodnutí II a po zpracování projektové dokumentace podat žádost o vydání Územního rozhodnutí II;
- (e) po vydání Územního rozhodnutí I a Územního rozhodnutí II zpracovat projektovou dokumentaci nezbytnou k podání žádosti o vydání Stavebního povolení A, Stavebního povolení B a Stavebního povolení C a podat žádosti o vydání uvedených stavebních povolení;
- (f) zajistit provedení veškerých nezbytných průzkumů, studií a měření nezbytných k vydání Územního rozhodnutí I, Územního rozhodnutí II, Stavebního povolení A, Stavebního povolení B a Stavebního povolení C.

10.2 Investor se zavazuje, že při přípravě a realizaci Projektu vynaloží veškeré úsilí, které lze rozumně požadovat, aby Projekt byl proveden a projektová dokumentace zpracována v souladu s touto Smlouvou, rozhodnutími příslušných správních orgánů, platnými právními předpisy a závaznými ustanoveními technických norem, které se vztahují k Projektu.

10.3 Investor však neodpovídá při plnění této Smlouvy za skutečnosti a prodlení způsobené nebo související s:

- (a) událostí vyšší moci;
- (b) nedodržením lhůt ve správních řízeních vedených v souvislosti s realizací a přípravou Projektu ze strany správních orgánů;
- (c) jednáním třetích osob, včetně vlastníků nemovitostí sousedících s Předmětnými nemovitostmi.

10.4 V případě, že v průběhu realizace Projektu:

- (a) některé minimální parametry Studie se ukáží jako nerealizovatelné nebo nevhodné, zejména pokud jde o funkce budov, jejich hrubou nadzemní podlahovou plochu a napojení na dopravní infrastrukturu, avšak vyjma minimálních rozměrů Infrastruktury pro Městskou část;

- (b) kterékoliv z prohlášení či záruk Městské části se ukáže být nepravdivé nebo neúplné;
- (c) nastane událost způsobená vyšší mocí nebo jakákoliv jiná událost, kterou Investor nemohl při uzavření této Smlouvy rozumně předpokládat a která zásadním způsobem ovlivní podmínky realizace Projektu;
- (d) dojde ke změně právních předpisů, která bude mít vliv na realizaci Projektu;

je Investor oprávněn navrhnout Městské části úpravy Projektu a Studie. Smluvní strany se v takovém případě zavazují jednat o změně Kupní ceny.

11. VÝSTAVBA VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

- 11.1 Investor se zavazuje zajistit výstavbu Infrastruktury pro Městskou část a Ostatní infrastruktury, jak je uvedeno v člancích 1.6 a 1.7 této Smlouvy.
- 11.2 V případě, že Investor bude na základě této Smlouvy budovat Infrastrukturu nebo její část na Užívaných pozemcích nebo na jiném pozemku ve vlastnictví Hlavního města Prahy a ve svěřené správě Městské části, nebo bude umístění a užívání Infrastruktury na pozemcích ve vlastnictví Hlavního města Prahy a ve svěřené správě Městské části nezbytné pro připojení staveb a pozemků Investora, zavazuje se Městská část jako zavázaná strana uzavřít do tří (3) měsíců od doručení výzvy Investora jako oprávněné strany s Investorem smlouvu o zřízení věcného břemene, kterou Městská část zřídí ve prospěch Investora či třetích osob věcné břemeno opravňující Investora nebo odpovídajícího správce k umístění, přístupu, opravám, údržbě a výměně příslušné části Infrastruktury na pozemcích ve vlastnictví Hlavního města Prahy a ve svěřené správě Městské části, a to v rozsahu ochranného pásma příslušné části Infrastruktury.
- 11.3 Poruší-li Městská část povinnost uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene podle článku 11.2 a porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě tří (3) měsíců od doručení písemné výzvy k nápravě, je Městská část povinna uhradit Investorovi smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: pět set korun českých) za každý den prodlení za každou samostatnou část Infrastruktury. Smluvní strany se dohodly, že tato povinnost vzniká pouze v případě zřízení věcného břemene pro výstavbu, užívání a údržbu plynovodů a elektrických vedení.
- 11.4 Městská část se zavazuje umožnit Investorovi v nezbytně nutném rozsahu užívání Užívaných pozemků a dalších souvisejících pozemků za účelem zřízení staveniště, výstavby Infrastruktury a umístění dočasných náhradních parkovacích stání zřizovaných jako náhrada za zrušená parkovací stání na Převáděných pozemcích, a to po celou dobu realizace Projektu. Za užívání pozemků podle předchozí věty náleží Městské části jednorázová paušální náhrada ve výši 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) včetně případné daně z přidané hodnoty. Investor je po dokončení Projektu povinen uvést pozemky do stavu, v jakém se nacházely před jejich předáním Investorovi, případně do stavu dohodnutého s Městskou částí.
- 11.5 Městská část bere na vědomí, že budovy vybudované v rámci Projektu na Převáděných pozemcích mohou svými nadzemními částmi zasahovat nad pozemky sousedící s Převá-

děnými pozemky v rozsahu vyplývajícím ze Studie a z přílohy 3. Budou-li budovy podle předchozí věty zasahovat nad pozemky ve vlastnictví Hlavního města Prahy a svěřené správě Městské části, zavazuje se Městská část jako zavázaná strana do tří (3) měsíců od doručení výzvy Investora jako oprávněné strany uzavřít s Investorem smlouvu o zřízení věcného břemene, kterou Městská část zřídí ve prospěch Investora či třetích osob věcná břemena opravňující k umístění budov nad pozemky ve vlastnictví Hlavního města Prahy a svěřené správě Městské části.

- 11.6 Věcná břemena podle článků 11.2 a 11.5 budou zřízena za jednorázovou úplatu ve výši 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Spolu s jednorázovou úplatou Investor uhradí Městské části daň z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy.
- 11.7 Investor se zavazuje písemně vyzvat Městskou část k převzetí Infrastruktury pro Městskou část. Městská část je povinna převzít Infrastrukturu pro Městskou část bez podstatných vad bránících v užívání nejpozději do třiceti (30) dnů od doručení písemné výzvy Investora.
- 11.8 Závazek Investora vybudovat Infrastrukturu pro Městskou část se považuje za splněný, pokud Infrastruktura pro Městskou část bude ve všech podstatných ohledech odpovídat technické specifikaci obsažené v příloze 3 této Smlouvy.
- 11.9 Spolu s Infrastrukturou předá Investor Městské části projektovou dokumentaci Infrastruktury a převede na Městskou část licenci k této dokumentaci, v rozsahu v jakém ji má Investor.
- 11.10 Do třiceti (30) dnů od uzavření Kupní smlouvy A je Investor povinen předložit Městské části prohlášení mateřské společnosti Investora (dále jen „**Mateřská společnost**“), kterým se Mateřská společnost zaváže dokončit výstavbu Třidy ve lhůtě stanovené v prohlášení, pokud bude z okolností zřejmé, že Investor výstavbu není schopen dokončit a Městská část Mateřskou společnost písemně vyzve k dokončení Třidy.
- 11.11 Do třiceti (30) dnů od uzavření Kupní smlouvy B je Investor povinen předložit Městské části prohlášení Mateřské společnosti, kterým se Mateřská společnost zaváže dokončit výstavbu Náměstí ve lhůtě stanovené v prohlášení, pokud bude z okolností zřejmé, že Investor výstavbu není schopen dokončit a Městská část Mateřskou společnost písemně vyzve k dokončení Náměstí.

12. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

- 12.1 Smluvní strany berou na vědomí, že Studie představuje obecný podklad pro spolupráci Smluvních stran a může být se souhlasem obou Smluvních stran v průběhu realizace Projektu měněna.
- 12.2 Pokud jednotlivá ustanovení této Smlouvy odkazují na Studii, považují se pro účely této Smlouvy za závazné pouze takové parametry Projektu, které jsou jako závazné označeny v příloze 7 (dále jen „**Závazné parametry Projektu**“).

12.3 Tato Smlouva v plném rozsahu nahrazuje dohodu o obchodní spolupráci, kterou Městská část a Investor uzavřeli dne 11. 4. 2013.

13.3

13. Odstoupení; Sankce

13.1 Investor i Městská část jsou oprávněni od této Smlouvy odstoupit v případech stanovených právními předpisy.

13.2 Investor je dále oprávněn od této Smlouvy odstoupit v následujících případech:

- (a) Městská část neuzavře Kupní smlouvu A, Kupní smlouvu B nebo Kupní smlouvu C;
- (b) prohlášení Městské části obsažená v této Smlouvě nebo v dokumentaci předložené v rámci „Výběrového řízení pro výběr partnera pro přípravu developerského záměru s následnými majetkovými dispozicemi týkajícími se pozemků parc. č. 357/38, 357/43, 342/4, 2591/3, 343/2, 347/4, 2614/1, 344/2, 357/42, 357/37, 357/41, 357/1, 357/32, 342/2, 342/5, 342/6, 357/10, 357/31, 343/3, 347/1, 347/2, 347/3, 521, 345, 344/1, 342/1, 342/7, 341, 343/1, 340, 517/4, 517/2, 517/1, 517/3, 504, 503/2, 503/3, 503/1, 357/33, v k.ú. Radotín“ se ukáží být nepravdivá nebo neúplná;
- (c) úprava koeficientů směrné části Územního plánu předvídaná v článku 8.11 písm. (a) nebude platně vydána do dvou (2) let od uzavření této Smlouvy a mezi Stranami nebude uzavřena písemná dohoda o dalším postupu umožňujícím realizaci Projektu;
- (d) Městská část bude přes písemnou výzvu Investora a po poskytnutí dodatečně přiměřené lhůty k nápravě v prodlení s poskytnutím součinnosti vyžádané Investorem nebo řádně či včas nesplní své závazky vůči Investorovi vyplývající z této Smlouvy;
- (e) při právní a technické prověrce Předmětných nemovitostí prováděné Investorem budou zjištěny takové skutečnosti, které budou bránit přípravě a realizaci Projektu nebo podstatně omezí možnost jeho přípravy a realizace nebo podstatně zhorší podmínky přípravy a realizace Projektu;
- (f) ukáže se, že z důvodů, které neleží na straně Investora, nebude možné při přípravě a realizaci Projektu zachovat minimální parametry Projektu uvedené ve Studii nebo Závazných Parametrech nebo nabídce Investora ze dne 14. 1. 2013, zejména objemy, umístění a funkce budov, a Smluvní strany se nedohodnou na úpravě Projektu nebo Studie;
- (g) v důsledku události vyšší moci, kterou Investor nemohl předvídat a odvrátit, nebude možné po dobu delší než šest (6) měsíců pokračovat v přípravě nebo realizaci Projektu;
- (h) vyjde najevo, že náklady na odstranění starých ekologických zátěží nacházejících se na Předmětných nemovitostech přesáhnou částku 5.000.000 Kč (slovy: pět milionů korun českých) bez daně z přidané hodnoty;

13.4

13

13

1

- (i) dopravní propojení uvedené v článku 8.11 písm. (d) nebude z jakýchkoliv důvodů vybudováno nejpozději do dvou (2) let od uzavření této Smlouvy.

13.3 Městská část je dále oprávněna od této Smlouvy odstoupit v následujících případech:

- (a) bude rozhodnuto o likvidaci Investora, Investor podá insolvenční návrh jako dlužník, bude rozhodnuto o úpadku Investora, insolvenční návrh podaný proti Investovi bude zamítnut pro nedostatek majetku, nebo bude vydáno jiné rozhodnutí s obdobnými účinky;
- (b) Investor bude bez souhlasu Městské části a přes písemnou výzvu Městské části a poskytnutí dodatečné přiměřené lhůty k nápravě realizovat Projekt v rozsahu, který bude překračovat maximální Závazné parametry Projektu uvedené v příloze 7 této Smlouvy;
- (c) Investor bude v prodlení s úhradou některé záloh na Kupní cenu A, Kupní cenu B či Kupní cenu C a prodlení nenapraví ani v dodatečné lhůtě šedesáti (60) dnů od doručení písemné výzvy Městské části;
- (d) Investor nezajistí zpracování projektové dokumentace pro vydání Územního rozhodnutí I (vyjma stanovisek a vyjádření správních orgánů) do šesti (6) měsíců od uzavření této Smlouvy.

13.4 V případě odstoupení Městské části od této Smlouvy podle článku 13.3 písm. (d) je Investor povinen nahradit Městské části náklady účelně vynaložené Městskou částí v souvislosti s plněním této Smlouvy do doby odstoupení, včetně správních poplatků, nákladů vynaložených v souvislosti s přípravou projektové dokumentace a nákladů na právní služby, a to do jednoho (1) měsíce od doručení písemné výzvy Městské části; nárok na náhradu nákladů podle tohoto článku není případným odstoupením od této Smlouvy dotčen.

13.5 Smluvní strany se dohodly, že odstoupení je za podmínek uvedených v tomto článku možné podle volby té ze Smluvních stran, která je oprávněna od Smlouvy odstoupit, buď ve vztahu k celé Smlouvě, nebo pouze k jednotlivým Etapám uvedeným v oznámení o odstoupení. V případě částečného odstoupení od Smlouvy zůstává Smlouva platná a účinná ve vztahu k těm Etapám, které nebyly odstoupením dotčeny.

13.6 V případě odstoupení Investora od této Smlouvy podle zákona či podle článku 13.2 je Městská část povinna nahradit Investorovi náklady účelně vynaložené Investorem v souvislosti s plněním této Smlouvy do doby odstoupení, včetně správních poplatků, nákladů vynaložených v souvislosti s přípravou projektové dokumentace a nákladů na právní služby, a to do jednoho (1) měsíce od doručení písemné výzvy Investora; nárok na náhradu nákladů podle tohoto článku není případným odstoupením od této Smlouvy dotčen. Ve stejné lhůtě je Městská část povinna vrátit Investorovi zálohy na Kupní cenu A, Kupní cenu B a Kupní cenu C uhrazené Investorem.

13.7 Pokud Městská část poruší své závazky vzniklé na základě této Smlouvy a znemožní nebo podstatným způsobem ztíží realizaci Projektu, nebo se kterékoliv z prohlášení Městské

části obsažených v této Smlouvě ukáže být nepravdivé nebo neúplné, je Městská část povinna nahradit Investorovi vzniklou škodu ve výši dle článku 13.8 této Smlouvy.

- 13.8 Smluvní strany se dohodly, že škoda způsobená Investorovi porušením této Smlouvy ze strany Městské části zahrnuje zejména náklady uvedené v článku 13.6. Městská část je povinna uhradit vzniklou škodu do jednoho (1) měsíce od doručení písemné výzvy Investora. Investor je oprávněn jednostranně započíst nárok na náhradu škody nebo její části vůči nároku Městské části na úhradu kterékoliv části Kupní ceny nebo záloh na Kupní cenu.

14. POSTOUPENÍ

- 14.1 Městská část není oprávněna postoupit práva ani převést povinnosti vyplývající z této Smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Investora.
- 14.2 Smluvní strany sjednávají, že Investor je oprávněn postoupit práva a převést povinnosti vyplývající z této Smlouvy (postoupit tuto Smlouvu) na nově založenou společnost, která bude součástí koncernu Investora nebo společnosti Doma je Doma s.r.o., IČ: 28173848, se sídlem Bílkova 18/856, 110 00 Praha 1. Jakékoli jiné postoupení práv a povinností z této Smlouvy je možné pouze s předchozím písemným souhlasem Městské části.

15. ROZHODNÉ PRÁVO

- 15.1 V souladu s § 262 odst. 1 obchodního zákoníku smluvní strany sjednávají, že závazkový vztah založený touto Smlouvou se řídí obchodním zákoníkem.
- 15.2 Smluvní strany dále prohlašují, že bude-li tato Smlouva účinná i po nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „Nový občanský zákoník“) nebo bude-li kterákoliv Kupní smlouva uzavřena po nabytí účinnosti Nového občanského zákoníku, případný nesoulad této Smlouvy nebo příslušné Kupní smlouvy s Novým občanským zákoníkem nebo jiným právním předpisem vydaným v souvislosti s přijetím Nového občanského zákoníku nelze považovat za důvod neplatnosti této Smlouvy nebo Kupní smlouvy a změny vyplývající z aplikace Nového občanského zákoníku nejsou překážkou uzavření žádné z Kupních smluv.

16. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 16.1 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
- 16.2 Tato Smlouva může být změněna či zrušena pouze dohodou Smluvních stran v písemné formě.
- 16.3 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
- příloha 1 – Geometrický plán;
 - příloha 2 – Výpis z katastru nemovitostí;

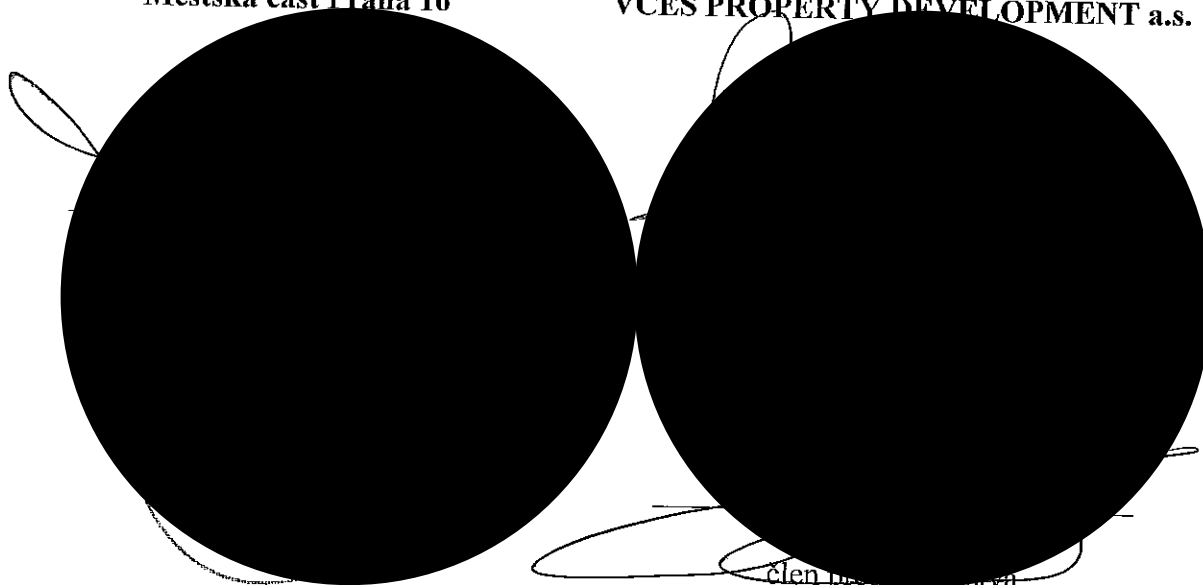
- příloha 3 – Standardy Infrastruktury pro Městskou část;
- příloha 4 – Studie;
- příloha 5 – Studie ekologického znečištění;
- příloha 6 – Dopravní propojení přes Radotínský potok;
- příloha 7 – Závazné parametry Projektů.

16.4 Tato Smlouva byla sepsána v dvou (2) vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení.

V Praze dne 19/12/13

Městská část Praha 16

VCES PROPERTY DEVELOPMENT a.s.



člen představenstva

DOLOŽKA

Potvrzujeme ve smyslu §43 z.č. 131/2000 Sb., že byly splněny podmínky pro platnost právního úkonu

podpisem starosty a členů představenstva Městské části Praha 16